

# Ägardirektiv

## Ägardirektiv för Norrköping Norrevo Fastigheter AB

KS 2016/0860



Fastställt av kommunfullmäktige senast den 26 september 2016 och av bolagsstämman den [infoga] 2016

Genom detta specifika ägardirektiv och genom "Gemensamt ägardirektiv för Norrköpings kommuns majoritetsägda bolag" styr Norrköpings kommun verksamheten i Norrköping Norrevo Fastigheter AB.

Detta ägardirektiv gäller i förekommande fall även för bolagets dotterbolag.

### **Verksamhetens syfte**

Bolaget ska - inom ramen för kommunal likställighets- och självkostnadsprincip och med iakttagande av företagsekonomisk affärsmässighet - arbeta för att upprätthålla funktion och ändamålsenlighet hos fastigheter, byggnader och anläggningar avsedda för i huvudsak kommunal verksamhet samt säkerställa att enhetliga och rättssäkra rutiner tillämpas vid förvaltningen av kommunal egendom.

### **Verksamhetens inriktning**

Nyproduktion av lokaler för kommunal verksamhet ska ske i bolagets namn.

Bolaget kan förvärva och äga fastigheter, lokaler och anläggningar för att hyra ut till Norrköpings kommun eller till kommunens direkt eller indirekt ägda bolag för kommunal verksamhet. Detta ska ske i den mån lokaler och anläggningar för ändamålet inte tillhandahålls av annan. Bolaget kan även avyttra fastigheter.

För kongress- och konferensändamål ska bolaget och/eller dess dotterbolag på särskilt uppdrag från Norrköpings kommun hyra externa lokaler i Industrilandskapet.

Bolaget ska i enlighet med kommunens miljömål ekonomiskt, effektivt och rationellt, förvalta, och utveckla de ägda fastigheterna, lokalerna och anläggningarna så att de väl uppfyller de ändamål för vilka de är upplåtna av bolaget. Uthyrning av bolagets lokaler och anläggningar till Norrköpings kommun och dess bolag ska ske mot en hyra som motsvarar bolagets självkostnader. I undantagsfall - och aldrig överstigande 10 % av hyresintäkterna - kan bolaget hyra ut lokaler och anläggningar till annan hyresgäst än kommunen eller dess bolag. Detta ska då ske på affärsmässiga grunder.

Bolaget ska på uppdrag av sina ägare hantera både teknisk och ekonomisk förvaltning avseende samtliga lokalfastigheter inom kommunkoncernen. Detta innebär att bolaget har ett helhetsansvar för den totala förvaltningen av lokalerna samt för processerna avseende om- och nybyggnationer samt operativ lokalplanering. Till den tekniska förvaltningen hör fastighetsskötsel, fastighetsdrift inklusive felavhjälpande underhåll, åtgärder till följd av myndighetskrav, planerat underhåll, om- och nybyggnationer samt beställarkompetens och projektledning. Den ekonomiska förvaltningen omfattar hyres- och avtalsadministration, hyresdebitering samt ekonomiadministration. (Hyressättningen ankommer dock på respektive fastighetsägare.) Bolaget ska även ansvara för, kundvård och in- och uthyrning avseende lokalerna samt för upphandling av fastighetsinvesteringar åt fastighetsägarna.

Bolaget kan utföra förvaltningsuppdragen i egen regi eller genom upphandling av externa entreprenörer. Bolaget ska välja det tillvägagångssätt som i dialog med de enskilda fastighetsägarna anses vara det mest effektiva ur kvalitets- och kostnadssynpunkt. Bolaget ska ha de resurser och den kompetens, som varje

enskilt uppdrag från ägarna kräver. Vad gäller fastighetsskötsel, fastighetsdrift inklusive felavhjälpande underhåll samt åtgärder till följd av myndighetskrav ska stor del av uppdragen utföras i egen regi. Även planerat underhåll av karaktären mindre underhållsaktiviteter kan utföras i egen regi. Planerat underhåll av karaktären byggnation samt ombyggnationer och nybyggnationer ska däremot upphandlas i konkurrens. Bolaget har dock möjlighet att med befintliga resurser för underhåll utföra vissa ombyggnadsåtgärder.

Bolaget ska ha beställarkompetens för att kunna genomföra upphandlingar av fastighetsinvesteringar i form av planerat underhåll, ombyggnationer och nybyggnationer av byggnader och anläggningar. Bolaget ska vidare ha kompetens för projektledning av nämnda investeringsprojekt.

Bolaget ska vid behov bistå sina ägare med upprättande av underlag för budget, hyressättning, ekonomiuppföljning, bokslut och strategier för köp och försäljning av fastigheter.

Bolaget ska ha en samordnande funktion vad gäller förvaltningen av lokalfastigheterna inom kommunkoncernen och förutsätts samverka med Hyresbostäder i Norrköping AB inom områden där det finns samverkansfördelar för koncernen. Bolaget ska ha ett fastighetssystem som är samordnat med ägarnas motsvarande system.

Huvudprincipen för prissättning av förvaltningstjänsterna ska vara självkostnadsprincipen och att samtliga fastighetsägare betalar samma grundpriser för samma tjänster. För undantag från principen krävs särskilda förvaltningstekniska eller förvaltningsadministrativa skäl.

Bolaget kan efter samråd med Norrköping Rådhus AB föreslå att ny verksamhet läggs i dotterbolag. Bildande av sådant dotterbolag ska godkännas av kommunfullmäktige och bolagsstämman.

Bolaget får inte bedriva annan verksamhet än sådan som är förenlig med bolagsordningen. Verksamheten ska även vara förenlig med den kommunala kompetensen.

### **Socialt ansvar**

Bolaget ska erbjuda praktikplatser i sin verksamhet och även i övrigt ta socialt ansvar särskilt vad gäller integration och hållbar utveckling.

### **Verksamhetens mål**

Verksamhetsmålen ska utformas så att de kan jämföras med bolagets prestation över tiden samt med andra jämförbara bolags mål och prestationer. Bolaget ansvarar för att ta fram jämförelsetal.

Bolaget ska mäta kundnöjdheten.

**Klimat- och miljömål**

Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Bolaget ska upprätta mätbara mål som följs upp årligen.

**Ekonomiska och finansiella mål**

Bolaget ska uppvisa ett positivt justerat eget kapital i syfte att utgöra en finansiell buffert för att täcka eventuella resultatavvikelser. Storleken på justerat eget kapital ska utgöra en andel av Bolagets budgeterade kostnader. Andelen fastställs i samband med budgetprocessen. Resultatkravet med hänsyn till Bolagets mål och finansiella buffert fastställs i samband med budgetprocessen.

Bolagets resultat ska varje år disponeras så att den, i förekommande fall, fastställda värdeöverföringen (resultatmål) i form av koncernbidrag eller utdelning till ägaren kan uppfyllas. I övrigt ska resultatdisponering ske i enlighet med vad som anges i ”Gemensamt ägardirektiv för Norrköpings kommuns majoritetsägda bolag”.

Bolaget ska ingå i kommunens (Internbankens) finansförvaltning för att uppnå största möjliga koncernnytta.