

# Ägardirektiv

## Ägardirektiv för Norrköping Norrevo Fastigheter AB

KS 2019/1350



Fastställt av kommunfullmäktige senast den 27 januari 2020 och av bolagsstämman den 21 april 2020

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 även för dotterbolaget Norra Staden Fastighetsutveckling i Norrköping AB ("Norra Staden") och dess dotterbolag Näringslivsfastigheter i Norrköping AB ("Näringslivsfastigheter") "Dotterbolagen".

Norrköping Norrevo Fastigheter AB kallas nedan "Bolagen".

## **Verksamhetens syfte**

### *Norrevo*

Bolagen 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.

### *Dotterbolagen*

Dotterbolagen ska allmänt främja företagsetableringar och utvecklingen av näringslivet i Norrköping genom att tillhandahålla näringsidkare fastigheter och lokaler som komplement till det utbud av fastigheter och lokaler marknaden i övrigt erbjuder.

## **Verksamhetens inriktning**

### *Norrevo*

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

Bolagen 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. Bolagen kan även avyttra fastigheter.

För kongress- och konferensändamål ska Bolagen på särskilt uppdrag från Norrköpings kommun hyra externa lokaler i Industrilandskapet.

Bolagen 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 bolagen. Uthyrning av Bolagens lokaler och anläggningar till Norrköpings kommun och dess bolag ska ske mot en hyra som motsvarar bolagens självkostnader. I undantagsfall - och aldrig överstigande 10 % av hyresintäkterna - kan Bolagen hyra ut lokaler och anläggningar till annan hyresgäst än kommunen eller dess bolag. Detta ska då ske på affärsmässiga grunder.

Bolagen ska på uppdrag av sina ägare hantera både teknisk och ekonomisk förvaltning avseende samtliga lokalfastigheter inom kommunkoncernen. Detta innebär att Bolagen 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.) Bolagen ska även ansvara för, kundvård och in- och uthyrning avseende lokalerna samt för upphandling av fastighetsinvesteringar åt fastighetsägarna.

Bolagen kan utföra förvaltningsuppdragen i egen regi eller genom upphandling av externa entreprenörer. Bolagen ska välja det tillvägagångssätt som i dialog med de enskilda fastighetsägarna anses vara det mest effektiva ur kvalitets- och kostnadssynpunkt. Bolagen 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. Bolagen har dock möjlighet att med befintliga resurser för underhåll utföra vissa ombyggnadsåtgärder.

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

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

Bolagen 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. Bolagen 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.

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

### *Dotterbolagen*

Genom dotterbolaget Näringslivsfastigheter har Norra Staden ett allmänt uppdrag att inom hela Norrköpings kommun på affärsmässiga villkor genom försäljning eller upplåtelse tillhandahålla näringslivet fastigheter och lokaler som komplement till det utbud marknaden i övrigt erbjuder. Näringslivsfastigheter ska ha regelbunden kontakt med kommunens stadsbyggnadskontor och näringslivskontor för att hålla sig informerad om marknaden för fastigheter och lokaler i kommunen.

I Näringslivsfastigheters uppdrag ingår att kartlägga vilka fastigheter i Bolagens fastighetsbestånd som är strategiska och som Bolagen ska behålla. Bolagens inriktning ska vara att sälja övriga fastigheter.

### **Mål**

Bolaget ansvarar för uppföljning av nedanstående mål enligt Norrköping Rådhus AB:s anvisningar.

#### *Kommunövergripande mål*

Kommunfullmäktige har fastställt kommunövergripande mål. Dessa gäller generellt även för kommunens bolag i den mån målen är tillämpliga på respektive bolag.

#### *Ekonomiska och finansiella mål*

Bolagen 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 Bolagens budgeterade kostnader. Andelen fastställs i samband med budgetprocessen. Resultatkravet med hänsyn till Bolagens mål och finansiella buffert fastställs i samband med budgetprocessen.

Bolagens 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”.

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

### **Socialt ansvar**

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

**Köp och försäljning av fastigheter, bildande, köp och försäljning av dotterbolag**

Bolaget ska alltid informera styrelsen i moderbolaget Norrköping Rådhus AB innan Bolaget genomför köp eller försäljning av fastighet samt bildande, köp eller försäljning av bolag, så att moderbolaget kan ta ställning till affärens genomförande och bedöma om ärendet ska överlämnas till kommunfullmäktige. Bolaget ska även lämna rapport till moderbolagets styrelse, när sådan åtgärd är genomförd.

Bildande, köp och försäljning av dotterbolag kan komma i fråga för att genomföra köp respektive försäljning av fastighet, som utgör tillgång i bolaget eller för att uppföra ny byggnad på fastighet, som utgör tillgång i bolaget.

Som förutsättning för bildande, köp eller försäljning av dotterbolag för ovan nämnda syften gäller att det kommunala ändamålet med dotterbolagets verksamhet ska vara i huvudsak samma ändamål som gäller för moderbolaget Norrköping Norrevo Fastigheter AB. Bolagsordningen för dotterbolaget ska förutom ändamålet ange de kommunala befogenheter som utgör ramen för bolagets verksamhet. Bolagsordningen ska även ange att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Styrelsen i dotterbolaget ska bestå av verkställande direktören, ekonomichefen och marknadschefen hos moderbolaget. Lekmannarevisorer i dotterbolaget ska vara samma som i moderbolaget.

.....