

Handläggare  
Dan-Erik Pettersson  
Ekonomichef

Tjänsteskrivelse  
2023-06-26

Diarienummer  
KS-2023/347

Kommunstyrelsen

## Ägardirektiv 2024 - Kommunfastigheter i Knivsta AB

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige antar ägardirektiv 2024 för Kommunfastigheter i Knivsta AB.

### Sammanfattning av ärendet

Knivsta kommuns bolag är en del av kommunens verksamhet. Ett ägardirektiv uttrycker ägarviljan. Detta är ett dokument som i första hand är riktat till styrelsen och genom styrelsen till VD.

För budgetår 2024 ska Kommunfastigheter i Knivsta AB verka för ett tryggt, grönt och trivsamt Knivsta. Det ekonomiska och finansiella målet över tid är 3 procent avkastning av omsättning för kommunala fastigheter och soliditeten ska uppgå till minst 10 procent.

### Bakgrund

Knivsta kommuns bolag är en del av kommunens verksamhet och styrs formellt genom bolagsordning och ägardirektiv. En bolagsordning sätter, tillsammans med aktiebolagslagen, ramarna för aktiebolagets verksamhet. I bolagsordningen finns de regler och förutsättningar som aktiebolaget måste följa. Bolagsordningen reglerar föremålet och ändamålet med verksamheten.

Ett ägardirektiv uttrycker ägarviljan det vill säga det som ägaren eller ägarna vill med sitt företag på kort och lång sikt. Detta är ett dokument som i första hand är riktat till styrelsen och genom styrelsen till VD. Dessa bolagsorgan skall aldrig behöva tveka om vad som är ägarnas intentioner och restriktioner avseende utvecklingen av företaget.

Enligt ägarpolicy ska ägardirektiven utarbetas enligt följande:

- Ägardirektivet konkretiserar ägarnas vilja och inriktning.
- Ägardirektivet täcker de viktigaste ägarfrågorna utan att det blir för omfattande.
- Ägardirektivet ger styrelsen en tydlig målsättning och underlag för deras arbete.
- Ägardirektivet bör utgöra basen för utvärderingen av styrelsens arbete.

För budgetår 2024 ska Kommunfastigheter i Knivsta AB verka för ett tryggt, grönt och trivsamt Knivsta, målen har utvecklats i samklang med KF mål och uppdrag. Det övergripande och långsiktiga resultatmålet är att över tid uppgå till 3 procent avkastning av omsättningen (resultat efter skatt) för kommunala fastigheter. Den synliga soliditeten i bolaget ska uppgå till minst 10 procent över tid. Bolagen ska även upplysa om den verkliga soliditeten.

Ägardirektivet för Kommunfastigheter i Knivsta AB är även styrande för Gredelin KB.

## Förändringar i ägardirektiv

Tidigare (2023)

Bakgrund

Kommunfastigheter i Knivsta AB har uppdraget att förvalta verksamhetslokaler, såsom skolor, förskolor, sim- och sporthallar samt andra lokaler.

Förvaltningsberättelsen

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 § och 9–10 § kommunallagen samt till lekmannarevisorns granskning.

Verksamhetsplan och bokslut

Bolaget ska årligen fastställa verksamhetsplan med strategiska mål och budget för nästkommande räkenskapsår. Fastställd verksamhetsplan och budget ska tillställas kommunen (anmälan till kommunstyrelsen) senast under november månad.

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapport enligt lag (2018:597) om kommunal redovisning.

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av kommunens budget. Bolaget ska också till moderbolaget lämna de uppgifter som av moderbolaget bedöms nödvändiga för upprättande av koncernredovisningen.

Nytt förslag (2024)

Bakgrund utgått (upprepning)

Förvaltningsberättelsen

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och ägardirektiv.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsiktsplikt.

Verksamhetsplan och bokslut

Bolaget ska årligen fastställa verksamhetsplan med strategiska mål och budget för nästkommande räkenskapsår. Beslutad verksamhetsplan (mål och budget) ska tillställas moderbolaget under december månad.

#### Styrning och ledning (policy)

Knivsta kommuns vision, fokusområden och inriktningsmål är vägledande för bolagets verksamhet där Agenda 2030 är en integrerad del.

Kommunfullmäktiges beslutade policys omfattar även bolaget och ska implementeras. Vid motstridighet mellan policy och bolagets möjlighet att på bästa sätt bedriva sin verksamhet kan styrelsen i enstaka fall göra undantag från policys. Bolaget ska upprätta riktlinjer som följer policyn. Avsteg från beslutade policys ska dokumenteras i styrelseprotokoll.

#### Verksamhetsmål

Kommunfastigheter ska verka för att bygga hållbar stad och landsbygd

- Bolaget ska långsiktigt, tillsammans med kommunens lokalförsörjning, säkerställa verksamhetsfastigheter för kommunhelheten. Bolaget ska agera proaktivt för att ha beredskap för att leverera lösningar inom rimlig tid.
- Bolaget ska medverka och bidra till att kommunen kan uppfylla målsättningarna i fyrsparavtalet.
- Konsten är viktig för den sociala hållbarheten, bolaget ska bidra och följa Kommunfullmäktiges fastställda program för konstnärlig gestaltning.
- Bolaget ska samverka med socialnämnden av dem identifierade behov av bostäder. Målsättningen är att kommunen (Socialnämnden) förfogar upp till var 6:e lägenhet som omsätts under året för sociala ändamål.

Kommunfastigheter ska verka och planera för hållbar utveckling

- Bolagets fastigheter ska vara långsiktigt hållbara (socialt, ekologiskt och ekonomiskt) och uppföras/underhållas med låg klimatpåverkan och med god

#### Styrning och ledning (policy)

Knivsta kommuns vision och inriktningsmål är vägledande för bolagets verksamhet där Agenda 2030 är en integrerad del.

Kommunfullmäktiges beslutade policys omfattar även bolaget. Avsteg från beslutade policys ska dokumenteras i styrelseprotokoll.

#### Verksamhetsmål

Kommunfastigheter ska verka för ett tryggt, grönt och trivsamt Knivsta

- Bolaget ska långsiktigt, tillsammans med kommunens lokalförsörjning, säkerställa verksamhetsfastigheter för kommunhelheten.
- Bolaget ska samverka med socialnämnden av dem identifierade behov av bostäder. Målsättningen är att kommunen (Socialnämnden) förfogar upp till var 6:e lägenhet som omsätts under året för sociala ändamål.
- Bolagets fastigheter ska vara långsiktigt hållbara (socialt, ekologiskt och ekonomiskt) och uppföras/underhållas med låg klimatpåverkan och med god energihushållning.
- Kommunkoncernen ska ha kostnadseffektiva verksamheter och processer. Bolaget ska effektivera genom förenklingar, införande av ny teknik etc.

energiushållning.

Kommunfastigheter verksamhet ska kännetecknas av god kvalitet till rimlig kostnad

- Fastighetsunderhållet ska vara systematiskt för att säkerställa god standard och ändamålsenliga lokaler för de kommunala verksamheterna.
- För friställda lokaler och fastigheter som kommunen inte vill utnyttja, ska bolaget vara aktiv genom att hyra ut lokaler externt, avyttra eller förädla fastigheter.
- Kommunkoncernen ska ha kostnadseffektiva verksamheter och processer. Bolaget ska effektivera genom förenklingar, införande av ny teknik etc.
- Bolaget uppdras att förvalta andra fastigheter som ägs av kommunen enligt särskilda överenskommelser som tecknas mellan parterna.
- Bolaget ska när så är lämpligt samverka med kommunen och kommunens övriga bolag genom medverkan i gemensamma upphandlingar.

Ekonomiska och finansiella mål

- Merparten av de mervärden som skapas inom bolaget skall konsolideras, det vill säga arbeta vidare i bolaget för att klara bolagets investeringar och fortlevnad, till fromma för såväl bolagets kunder som för ägarna på längre sikt.
- Det övergripande och långsiktiga resultatmålet är att över tid uppgå till 3 procent avkastning av omsättningen (resultat efter skatt).
- Den synliga soliditeten i bolaget ska över tid uppgå till 10 procent (tillåten variation +/-3 procent). Bolagen ska även upplysa om den verkliga soliditeten.

Ekonomiska och finansiella mål

- Merparten av de mervärden som skapas inom bolaget skall konsolideras, det vill säga arbeta vidare i bolaget för att klara bolagets investeringar och fortlevnad, till fromma för såväl bolagets kunder som för ägarna på längre sikt.
- Det övergripande och långsiktiga resultatmålet är att över tid uppgå till 3 procent avkastning av omsättningen (resultat efter skatt).
- Den synliga soliditeten i bolaget ska över tid uppgå till minst 10 procent. Bolagen ska även upplysa om den verkliga soliditeten.

### **Ekonomisk konsekvensanalys**

Beslut om ägardirektiv har ingen ekonomisk konsekvens men innehållet i ägardirektiven får ekonomisk påverkan på kommunens helägda bolag. Avkastningskravet ska över tid värdesäkra det eget kapital samt bidra till en kostnadseffektiv verksamhet.

### **Barnkonsekvensanalys**

Barnkonsekvensanalysen är gjord enligt checklistan.

### **Underlag för beslut**

Tjänsteutlåtande 2023-06-26

Ägardirektiv 2024 – Kommunfastigheter i Knivsta AB

### **Beslutet ska skickas till**

Akten

Knivsta Kommunhus AB

Kommunfastigheter i Knivsta AB

Daniel Lindqvist  
Kommundirektör

Dan-Erik Pettersson  
Ekonomichef

Barnchecklista inför beslut

**1. Påverkar beslutet barn?**

Ja

Nej

Enligt FN är alla under 18 år  
att betrakta som barn

*Förklara oavsett svar.*

Beslutet att anta ägardirektiv har ingen påverkan på barn i Knivsta kommun.

*Om, ja fortsätt med frågorna.*

**2. Hur har barns bästa beaktats?**

**3. Beskriv eventuella intressekonflikter.**

**4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?**

Ja

Nej

Inte aktuellt. Beslutet rör inte övergripande flerårig plan/ flerårigt styrdokument

*Om ja, förklara på vilket sätt barn varit delaktiga i beslutet, vilka åsikter barnen lyft fram samt hur dessa åsikter beaktats i beslutet. Om nej, förklara varför barn inte tillfrågats.*