

Ägardirektiv för Höors Fastighets Lokalaktiebolag

Antagna på bolagsstämma 2023-05-10

Gäller från och med 2022-11-18



Mitt i Skåne

Innehållsförteckning

1	Bolagets uppdrag och ansvar	3
1.1	Uppdrag.....	3
1.2	Ansvar	3
2	Ekonomi	3
2.1	Bolagets finansiering och borgen	3
2.2	Utdelning/koncernbidrag	4
2.3	Försäljning och förvärv av fastigheter	4
2.4	Risken exponering och värdering av fastigheterna	4

1 Bolagets uppdrag och ansvar

1.1 Uppdrag

Kommunen och dess bolag är en helhet som finns till för invånarna. Alla delar av kommunkoncernen ska sträva efter att helheten blir den bästa. Om en del kan få fördel av ett handlande som drabbar övriga delar negativt ska helhetens intresse gå först.

Höörs Fastighets Lokal AB (HFLAB) ska uppfylla det kommunala ändamålet med verksamheten, såsom det är beskrivet i bolagsordningen. Bolaget ska arbeta i linje med kommunens vision och värdegrund, dvs. verka för att Höörs kommun fortsätter att vara en attraktiv boendekommun. Bolaget ska aktivt engageras som ett verktyg för kommunens förvaltning, produktion samt utveckling av verksamhetsfastigheter.

Bolaget ska vara en aktiv part för att förverkliga kommunens övergripande mål, vision och tillväxtambitioner baserat på Höörs möjligheter till goda livs- och boendemiljöer samt utveckling av näringsliv och kommunal service. Det är bolagets uppgift att närmare beskriva på vilket sätt bolaget avser utgöra en aktiv part för att förverkliga kommunens vision.

1.2 Ansvar

Bolaget ska ta ansvar för Höörs kommuns lokalförsörjning genom att äga, förvärva, hyra in, förvalta, försälja, bebygga och tillhandahålla samhällsnyttiga lokaler för all kommunal verksamhet samt som komplement även samhällsnyttiga lokaler för externa samarbetspartners.

Hyrestagare inom kommunen är kommunstyrelsen

2 Ekonomi

2.1 Bolagets finansiering och borgen

Bolagets verksamhet ska finansieras genom hyresintäkter och ersättning för sålda tjänster. Bolaget ska, till kommunen och till systerbolag, hyres sätta förvaltningsfastigheter och förvaltningslokaler utifrån självkostnad och i samverkan med moderbolaget. För hyressättning av lokaler och fastigheter uthyrda till externa samarbetspartners ska marknadshyror tillämpas.

Hyror ska vara självkostnadsbaserade, på så sätt att bolagets intäkter och kostnader under en 3-årsperiod ska balansera med en vinst uppgående till gällande statslåneränta plus 2 procent. Hyresnivåerna ska justeras med hyresrabatter för att nå önskad vinst.

Fastigheternas långsiktiga värde ska bibehållas genom ett väl anpassat underhåll samt av ett skadeförebyggande arbete.

Investeringar för uppförande av nya verksamhetslokaler kan endast göras på uppdrag av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige i Höors kommun.

Långsiktiga investeringar kan finansieras med lån för vilka kommunen kan lämna kommunal borgen. Vid val av belåningsgrad ska bolaget överväga lämplig risknivå för att säkerställa att lånen ej överstiger fastigheternas värde. En marknadsmässig borgensavgift utgår i dessa fall. Borgensavgiften regleras av kommunfullmäktige genom särskilt beslut. Bolaget ska följa den av fullmäktige fastställd finanspolicy för koncernkoncernen.

Bolaget ska samverka med kommunen med uppgifter inom finansförvaltningen för att uppnå ökad koncernnytta som t ex betalningssystem och likviditet, samt vara ansluten till kommunens koncernkonto.

2.2 Utdelning/koncernbidrag

Överskott i verksamheten ska som huvudregel stanna i bolaget. Moderbolaget Höors kommunhus AB kan dock under speciella omständigheter såsom större kapitalöverskott begära utdelning.

2.3 Försäljning och förvärv av fastigheter

Förvärv och försäljning av fastigheter är en del i bolagets verksamhet.

Försäljning av fastigheter kan ske genom avyttring av nybildade aktiebolag vari aktuella objekt ingår. All försäljning av fastigheter ska godkännas av moderbolagets styrelse och anmälas till kommunstyrelse och kommunfullmäktige. Beslut om försäljning av strategiska fastigheter ska alltid godkännas av kommunfullmäktige. Vid samråd ska moderbolagets styrelse meddela om fastigheten anses vara strategisk.

Moderbolaget kan utan godkännande av kommunfullmäktige självt besluta om att låta dotterbolaget sälja maximalt 10 procent av fastighetsbeståndet under samma kalenderår mätt som Lokal-area (LOA) i kvm.

Moderbolaget kan självt besluta om att låta dotterbolaget förvärva fastigheter eller köpa fastighetsbolag till en volym uppgående till 10 procent av det befintliga fastighetsbeståndet under samma kalenderår mätt som total Lokal-area (LOA) i kvm. Förvärv därutöver ska godkännas av kommunfullmäktige. Alla förvärv av fastigheter ska anmälas till kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

2.4 Riskexponering och värdering av fastigheterna

Bolaget ska arbeta aktivt med att identifiera och hantera riskerna i verksamheten. I analysen av risk ingår ekonomiska så väl som miljömässiga och sociala risker. En intern översiktlig värdering i egen regi ska årligen göras av fastighetsbeståndet. I bedömningen av riskexponering ingår att ägaren kräver en synlig soliditet 2030 på minst 10 procent. Bolaget har inga avkastningskrav.