

ÄGARDIREKTIV ÅR 2017 FÖR TJUSTFASTIGHETER AB

Fastställda av kommunfullmäktige 2017-02-27 § 27

1. Föremål för verksamheten

TjustFastigheter AB ska enligt bolagsordningen inom Västerviks kommun direkt eller indirekt förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med lokaler för offentlig och privat verksamhet.

2. Bolagets ändamål med verksamheten

TjustFastigheter AB ska med iakttagande av lokaliseringsprincipen bedriva effektiv fastighetsförvaltning för att främja tillgången på ändamålsenliga lokaler för både den offentliga verksamheten och den privata näringsverksamheten i kommunen och för att ge goda förutsättningar till kommunen att bedriva verksamheter med hög kvalitet.

Bolaget ska inom kommunkoncernen medverka till följande:

effektivt lokalutnyttjande genom lokalsamordning
nära samverkan med de kommunala verksamheterna
utvecklande av incitament som främjar ett lokaleffektivt tänkande från de kommunala verksamheterna
en väl utvecklad serviceorganisation
ny-, till- och ombyggnad av kommunala verksamhetsfastigheter och lokaler efter beställning
väl underhållna lokaler
utveckling och förädling av bolagets fastigheter
köp och försäljning av fastigheter
inhyrning och förhandling med externa hyresvärdar
uthyrning av lokaler externt

3. Ekonomiska mål

Bolaget ska under varje given period sträva efter en genomsnittlig avkastning på totalt kapital motsvarande lägst 4,0 %.

Avkastning på totalt kapital definieras som:

Rörelseresultat före finansiella poster, dividerat med balansomslutningen.

Balansomslutningen definieras som:

Balansomslutningen i den senaste godkända årsredovisningen.

För 2017 ska bolaget självfinansiera investeringar till 35 % (Resultat efter finansiellt netto + avskrivningar).

4. Verksamhetsmål

Bolagets mål gällande total energiförbrukning löper fram till 2020 men ska brytas ned årsvis och följas upp årligen. Årsvisa mål presenteras i tabell

Bolagets totala energiförbrukning ska ha minskat med fem procent fram till 2020 jämfört med referensåret 2013 till 146 kWh/m².

Det sammanlagda energimålet fram till 2020 ska uppnås genom att årligen uppnå max

År	kWh/m ²
2015	151
2016	150
2017	149
2018	148
2019	147
2020	146

75 procent av bolagets kunder ska vara nöjda eller helnöjda.

5. Grundläggande principer för bolagets verksamhet

Ansvaret för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen (ABL), bolagets styrelse. Styrelsen ska utforma organisationen så att de bästa förutsättningarna för bolagets syfte och mål tillgodoses.

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet och syftet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av dessa direktiv.

Syftet med att driva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för dem som utnyttjar bolagets tjänster, utan att detta går ut över den totala kommunala organisationen. Bolaget kan därför inte tillåtas optimeringar i sin verksamhet, om detta medför nackdelar för organisationen i dess helhet som överväger fördelarna för bolaget. Kommunen och bolaget ska därför i samråd söka lösningar som tillgodoser båda dessa intressen.

Bolaget ska i sin årsredovisning redovisa hur man arbetar med effektiviseringar.

6. Ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

Bolaget ska se till att kommunfullmäktige bereds möjlighet att ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Som frågor av principiell beskaffenhet betraktas:

Förändrad bolagsstruktur – d v s frågor som berör bildande, förvärv och fusioner av bolag liksom frågor som rör försäljning av bolag eller delar av bolag.

Förändring av strategiska aktieinnehav – d v s frågor som berör strategiska förvärv av aktier alternativt försäljning av strategiska aktieinnehav.

Väsentliga förändringar av verksamhet – d v s start eller avveckling av rörelsegrenar.

Investeringar – d v s större investeringar som ändrar nuvarande inriktning på verksamheten och/eller väsentligt kan påverka ägarens/bolagets ekonomi eller annars är av strategisk betydelse för kommunen. Med större investering avses inte reinvesteringar eller andra investeringar för att hålla nuvarande anläggningstillgångar intakta. Som större investering räknas i normalfallet investeringar över 10 procent av bolagets balansomslutning.

För TjustFastigheter AB gäller därutöver att bolaget ska se till att kommunfullmäktige får ta ställning innan bolaget fattar beslut om

försäljning av mer än tio procent av det befintliga lokalbeståndet under samma kalenderår förvärv av fastigheter till en volym uppgående till mer än tio procent av det befintliga lokalbeståndet under samma kalenderår.

7. Rekrytering av VD

Bolaget ska inbjuda till samråd med Västerviks Kommuns Förvaltnings AB inför rekrytering av bolagets verkställande direktör.

8. Lönesättning

Moderbolagets VD samt moderbolagets ordförande samt bolagets ordförande ska föreslå styrelsen ny lön för bolagets VD. VD i moderbolaget genomför lönesamtal.

9. Samordningsfrågor

Bolaget ska följa av kommunen utfärdade policyer, handlingsprogram, riktlinjer och anvisningar i tillämpliga delar. Bolaget ansvarar för att dess verksamheter samordnas med övriga nämnders och bolags för att uppnå största möjliga kommunnytta och koncernnytta. Bolaget ska samordna sig med kommunen i samband med extraordinära händelser.

Bolaget ska, efter gemensamt beslut i kommunkoncernen, använda sig av ett gemensamt affärssystem från och med 2016.

10. Låneram, finansiering och samordnad revision

- Bolagets låneram är 987 mnkr för år 2017.

Bolaget deltar i en samordnad revision för vilken bolaget betalar 68 tkr för 2017.

Västerviks kommuns finanspolicy gäller.