



## ÄGARDIREKTIV FÖR BJÖRNEKULLA FASTIGHETS AB

Beslutad av Kommunfullmäktige 2021-06-21, § 120  
Dnr KSFD 2021/69

### 1.1 Inledning

Björnekulla Fastighets AB (BFAB) är ett kommunalt fastighetsbolag. BFAB producerar, hyr ut och förvaltar attraktiva och prisvärda lokaler för i huvudsak kommunala verksamheter.

Detta ägardirektiv gäller tillsammans med dokumentet God sed i Åstorp.

### 1.2 Syfte och uppdrag

#### 1.2.1 Syfte

Syftet med bolaget är att tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för, i huvudsak, kommunal verksamhet.

#### 1.2.2 Uppdrag

BFAB har i uppdrag att bidra till att uppfylla kommunkoncernens inriktningsmål god livskvalitet, hållbart samhälle och möjlighet att växa. Inriktningsmålen följs upp i samband med delårsrapport och årsredovisning.

Bolaget ansvarar för att:

- verkställa av hyresgästen beslutad investering enligt beslutad beställningsskrivelse samt upprätta hyresavtal
- verkställa samtliga beställningar som avser förändringar i kommunala verksamhetslokaler via av kommunen utsedd beställarorganisation
- främja lokalförsörjningen i kommunen genom att förvärva, bebygga, sälja och förvalta fastigheter utifrån hyresgästens behov och samhällsplanering
- medverka till upprättande av kommunens lokalförsörjningsplan
- vara behjälpliga vid lokaleffektiviseringar för att uppnå ökad lokaloptimering
- ta ett aktivt samhällsansvar med fokus på långsiktig och hållbar utveckling

- utifrån hyresgästens behov driva utveckling av och kunna erbjuda tjänster för anpassning av verksamhetslokaler
- utföra de uppdrag som kommunfullmäktige ålägger bolaget via bolagsstämma
- bolaget ska ha konkurrenskraftiga taxor och avgifter i förhållande till jämförbara kommuner
- efter beslut i styrelse och efter samråd med kommunstyrelsens arbetsutskott genomföra insatser inom Åstorps kommun avseende lokaler, anläggningar, verksamhet, energi och miljöåtgärder

### 1.2.3 Inriktning

Bolaget ska ha en långsiktig effektiv förvaltning av fastighetsbeståndet.

### 1.3 Mål

Kommunfullmäktige beslutar om inriktningsmålen för Åstorps kommunkoncern. Styrelsen beslutar om mål för att nå inriktningsmålen.

<b>Kommunfullmäktiges inriktningsmål</b>	
God livskvalitet	Vi skapar god boendemiljö och livskvalitet genom livets alla skeden, där alla kan känna trygghet och delaktighet.
Hållbar framtid	Vi tar betydande steg mot en hållbar framtid för klimatet, människan och naturen.
Möjlighet att växa	Vi skapar en skola i framkant och förutsättningar för livslångt lärande, etablering och ett självständigt liv så att människor, föreningar och företag kan växa.

### *Måluppfyllelse*

Ägaren följer upp hur bolaget har bidragit till kommunens mål. För att kunna bedöma bolagets måluppfyllelse ska bolaget rapportera en beskrivande analys. Ägaren följer upp målen i samband med olika rapporteringar och i ägardialogerna.

### **1.4 Ekonomi och verksamhetsstyrning**

Kommunfullmäktige fastställer årligen avkastningskravet för bolaget.

Bolaget ska följa de av kommunen utfärdade anvisningar för budget, verksamhetsplanering, delårsrapport och årsredovisning.

Vid ny-, till- och ombyggnationer ska bolaget redovisa kalkyler för hyressättning till kommunens ekonomiavdelning samt likviditetsplan enligt ägarens anvisning som ett underlag till budgetarbetet.

Bolaget ska i sin verksamhet och dess utveckling verka utifrån av Åstorps kommun antagen vision samt övriga, i kommunen antagna, styrdokument.

Bolaget ska tillhandahålla kommunen jämställdhetsplan inklusive lönekartläggning för bolagets anställda samt övriga riktlinjer och övriga planer inom personalområdet.

Värdeöverföring ska vara möjlig då ägaren anser så vara lämpligt med beaktande av bolagets soliditet.

#### *Riskexponering*

Bolaget ska följa Åstorps kommuns finanspolicy och arbeta aktivt med att identifiera och i möjligaste mån nedbringa riskerna i sin verksamhet.

Bolaget ska arbeta med systematiskt internkontrollarbete.

#### *Samordning*

Då bolaget utgör en del av den kommunala organisationen får bolaget inte optimera effektiviteten i sin verksamhet på sådant sätt

att detta medför nackdelar för organisationen i dess helhet som överväger fördelarna för bolaget.

Samhällsnyttan ska hävdas genom ett långsiktigt ansvarstagande och genom att följa ägarnas fattade beslut om särskilda prioriteringar.

#### *Inköp och upphandling*

Inköp och upphandling ska ske i enlighet med kommunens inköps- och upphandlingsregler. Samordning inom kommunkoncernen ska eftersträvas.

### **1.5 Måluppfyllelse**

Ägaren kommer att följa upp bolagets mål samt hur bolaget har bidragit till kommunens mål. För att kunna bedöma bolagets måluppfyllelse ska bolaget rapportera en beskrivande analys med nyckeltal/indikatorer. Ägaren kommer att följa upp målen i samband med rapportering och i ägardialogerna.

### **1.6 Rapportering och uppföljning**

#### **1.6.1 Rapportering till Kommunstyrelseförvaltningen (KSF)**

Bolaget ansvarar för att till KSF lämna in:

- a) protokoll från styrelsens sammanträden (löpande efter varje sammanträde)
- b) bolagets affärsplan/verksamhetsplan enligt mall från KSF
- c) uppgifter om bolagets verksamhet, måluppfyllelse och ekonomi (helårsprognos). Bolaget rapporterar enligt KSF:s anvisningar
- d) bolagets årsredovisning
- e) revisionsberättelse och granskningsrapport
- f) övriga handlingar av vikt för kommunen

Bolaget ska dessutom, i ett så tidigt skede som möjligt, informera KSF om viktigare händelser och risker som påverkar eller kan komma att påverka bolagets anseende, ekonomi eller utveckling.

### **1.6.2 Rapportering till kommunstyrelsen**

Bolagets styrelse och verkställande direktör ska i förvaltningsberättelsen redogöra för hur den verksamhet som bolaget bedrivit under året har förverkligat det kommunala syftet.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

### **1.7 Kommunfullmäktiges kontroll över verksamheten**

Av kommunallagen framgår att kommunfullmäktige ska få ta ställning innan ett kommunalt bolag fattar beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. För att säkra fullmäktiges kontroll gäller följande.

Om bolaget avser fatta beslut om något av nedanstående ska kommunstyrelsen först avgöra om frågan är av sådan principiell beskaffenhet eller av större vikt att kommunfullmäktige ska ta ställning i frågan innan bolaget fattar sitt beslut:

- åtgärder som innebär ny eller ändrad inriktning av verksamheten
- att ingå avtal/överenskommelser som medför en väsentlig förändring av balansräkningen
- att ingå avtal/överenskommelser som har strategisk eller principiell betydelse
- köp och försäljning av fastighet i de fall köpeskillingen överstiger fem miljoner kronor
- att avyttra betydande del av bolagets verksamhet

Bolaget ansvarar för att se till att berörda frågor kommer in till KSF för beredning.

### **1.8 Beslut om ägardirektiv**

Moderbolaget Björnekulla Fastighets AB ansvarar för att av kommunfullmäktige beslutade ägardirektiv antas på separata bolagstämmor för dotterbolagen.