

Ägardirektiv för Landskrona Stadsutveckling AB med dotterbolag

Allmänt

Detta ägardirektiv gäller för Landskrona Stadsutveckling AB (556918-1836) med dotterbolag, (nedan kallat Bolaget) och har fastställts på bolagsstämma 2026-04-16. Landskrona Stadsutveckling AB är dotterbolag till Landskrona Stadshus AB.

Kommunfullmäktige i Landskrona stad har antagit ägardirektiv för Landskrona Stadshus AB, bilaga 1, vilka i tillämpliga delar gäller även för Landskrona Stadsutveckling AB.

1. Principer för styrning av bolaget

1.1 Ägande

Bolaget ägs av Landskrona Stadshus AB tillsammans med ett antal privatägda och börsnoterade fastighetsbolag.

Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen.

1.2 Direktivrätt

Bolagets styrelse och VD ska följa av bolagsstämman utfärdade ägardirektiv såvida dessa inte strider mot Bolagets intresse, tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen, annan lag eller författning.

2. Information, rapportering och ägardialog

Ägarna ska löpande hållas informerat av Bolaget om dess verksamhet. Bolaget initierar möte med ägarna när omständigheterna så påkallar, dock minst vid två tillfällen per år.

2.1 Rapportering

Bolaget ska kvartalsvis (31/3, 30/6, 30/9, 31/12) till Landskrona Stadshus AB redovisa koncernens respektive enskilt dotterbolags:

- Resultaträkning
- Balansräkning
- Budgetavvikelser (väsentliga)
- Prognos för helåret
- Investeringar och projekt under året gjorda, pågående och kommande
- Upplåningsbehov
- Nyckeltal (enligt överenskommelse)
- VD-kommentar som bland annat ska innefatta väsentliga omständigheter och förändringar som har inverkat eller kan komma att inverka på Bolagets verksamhet, resultat och ställning

- Koncernrapportering enligt underlag från Landskrona Stadshus AB.

2.2 Bolagsformalia

Landskrona Stadshus AB jämte övriga ägare ska utan dröjsmål få del av:

- Protokoll från bolagsstämma
- Protokoll från styrelsemöte
- Bolagets årsredovisning med revisionsberättelse, delårsrapporter och granskningsrapport från lekmannarevisorer.

3. Bolagets verksamhet och ändamål

Bolagets verksamhet och ändamål anges i bolagets bolagsordning, bilaga 1.

Ägardirektivet utgör ett komplement till bolagsordningen.

Bolagets huvudsakliga ändamål är att, på uppdrag av ägaren, bidra till ökad trygghet och säkerhet i Landskrona stad, med särskilt fokus på stadsdelar som präglas av segregation och social problematik.

Bolaget ska bedriva sin verksamhet i enlighet med kommunallagens lokaliseringsprincip och med ett tydligt samhällsansvar som omfattar etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Bolaget ska arbeta efter principerna om god ekonomisk hushållning innebärande att såväl ägarens verksamhetsmässiga som finansiella mål uppnås, att verksamheten bedrivs långsiktigt, ändamålsenligt, effektivt och i enlighet med lagar, regler och etablerade normer.

Bolagets verksamhet ska i övrigt bedrivas i enlighet med av Landskrona Stadshus AB antagna policyer och riktlinjer i de delar dessa är tillämpliga.

Bolagets huvudsakliga uppgifter

Bolaget ska leda, samordna och utveckla det trygghets- och säkerhetsarbete som bedrivs i samverkan med Landskrona stad, Polismyndigheten, fastighetsägare och relevanta intresseorganisationer.

Bolaget ska aktivt verka för förbättrad trygghet och säkerhet i stadsdelar med särskilda utmaningar, med fokus på områden såsom Centrum, Öster och Karlslund.

Bolaget ska samordna myndighetssamverkan i syfte att identifiera och motverka oseriösa aktörer inom fastighetssektorn och annan näringsverksamhet som har negativ påverkan på bostadsområden eller stadsdelar.

Bolaget ska erbjuda stöd och metodstöd till fastighetsbolag i frågor som rör trygghet, säkerhet och hantering av problematiska hyresförhållanden, inklusive ärenden med koppling till kriminella nätverk.

Bolaget ska medverka, när så är lämpligt och inom ramen för gällande regelverk, i insatser riktade mot kriminella aktörer.

Bolaget ska samordna och genomföra gemensamma kontroller av fastigheters gemensamma utrymmen tillsammans med bland andra Polismyndigheten och fastighetsägare.

Bolaget ska säkerställa att av styrelsen antagen uthyrningspolicy efterlevs och att uthyrningen bidrar till social hållbarhet och långsiktig områdesutveckling.

Bolaget ska leda och utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, inklusive otillåten andrahandsuthyrning och folkbokföringsbrott, tillhandahålla metodstöd och uppföljning till medlemsbolagen.

Bolaget ska ansvara för och samordna utbildningsinsatser riktade till fastighetsbolagens personal inom områden som trygghet, säkerhet, hot och våld, brottsförebyggande arbete samt krishantering.

Bolaget ska ansvara för samordning av samverkansgrupper och uthyrningsgrupper, inklusive dokumentation, uppföljning och utveckling av arbetssätt som motverkar segregation och främjar en balanserad inflyttning.

Bolaget ska medverka till utveckling av bostadsområden genom att verka för en ökad balans mellan olika upplåtelseformer, inklusive stöd till ombildning till bostadsrätt eller äganderätt när marknadsförutsättningarna så medger detta.

Bolaget ska delta i Landskrona stads arbete med civil beredskap och krisledning i enlighet med av kommunfullmäktige beslutade styrdokument (2024–2030).

Bolaget ska när marknadsförutsättningarna är gynnsamma avyttra nu ägda fastigheter för exploatering samt i särskilda fall kunna förvärva fastigheter,

4. Bolagets styrelse och ledning

Styrelseordförande i Bolaget utses av styrelsen i Landskrona Stadshus AB.

VD i Bolaget utses av Bolagets styrelse i samråd Landskrona Stadshus AB.

VD i Landskrona Stadshus AB, eller den som sättes i dennes ställe, har närvarorätt och kallas till samtliga styrelsemöten.

Styrelsen bör följa föreslagen dagordning för styrelsemöte såvida inga särskilda skäl talar mot detta, se bilaga 3.

5. Mål för verksamheten

Bolaget ska arbeta för att uppnå följande övergripande och mätbara mål.

Trygghet och brottsförebyggande arbete

- Tryggheten på Öster ska öka i Polismyndighetens trygghetsmätning.
- Brottsutvecklingen på Öster ska fortsatt minska enligt Polisens brottsstatistik.
- Öster ska inte tas upp på Polismyndighetens lista över utsatta områden.
- Karlslund ska tas bort från Polismyndighetens lista över utsatta områden senast år 2027.

Samverkan och uppföljning

- Gemensamma kontroller av fastigheters gemensamma utrymmen ska genomföras minst två gånger per år i Öster och Karlslund.
- Samverkansmöten ska genomföras månadsvis i berörda områden och dokumenteras i aktivitetsplaner.
- Uthyrningsgruppen ska genomföra minst sex dokumenterade möten per år från och med 2026.
- Uppföljning av socioekonomisk utveckling och efterlevnad av uthyrningspolicy ska genomföras årligen från 2026.

6. Landskrona Stadshus AB:s ställningstagande inför beredning till kommunfullmäktige

Bolaget ansvarar för att Landskrona Stadshus AB får ta ställning innan beslut av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Som frågor av principiell beskaffenhet betraktas följande:

- Större investeringar, varvid investeringskalkyler, finansiering och påverkan på resultat- och balansräkning anges.
- Andra investeringar eller åtgärder som innebär ny inriktning eller start av ny verksamhet inom ramen för Bolaget.
- Beslut om att avyttra del av Bolagets (koncernens) verksamhet.
- Bildande eller förvärv av dotterbolag.
- Ingående av avtal eller annan överenskommelse, till exempel avyttring eller anskaffning av tillgångar som medför väsentlig förändring av Bolagets (koncernens) balansräkning.
- Ingående av avtal som, oavsett kontraktsvärdet, är av strategisk eller principiell beskaffenhet.

Bolaget ska inför beslut om enskild investering >2,0 mSEK lämna nedanstående dokumentation till Landskrona Stadshus AB för ställningstagande. En större investering får inte delas upp i mindre delar i syfte att undgå beloppsbegränsningen.

- Kort beskrivning av investeringen, argument till varför den måste göras, vad alternativen eventuellt är, vad konsekvenserna blir om investeringen inte görs med mera.
- Investeringskalkyl enligt någon av kalkylmetoderna; Pay-back, Nuvärdesmetoden eller Internräntemetoden eller annan lämplig kalkylmetod för fastighetsbranschen.
- Investeringens påverkan på resultat- och balansräkning i form av intäkter, kostnader, räntor och avskrivningar över en period på minst 7 år samt finansieringsform ska redovisas.

7. Budget och verksamhetsplan

Bolaget ska årligen fastställa en verksamhetsplan för de kommande 3 åren och budget för nästkommande år.

Budget och verksamhetsplan ska först framläggas för Landskrona Stadshus AB och därefter för Bolagets styrelse.

8. Förvaltningsberättelse

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelse, 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 §§ kommunallagen samt till lekmannarevisorns granskning.

9. Revision och granskningsrapport

Bolagets lekmannarevisorer ska årligen i granskningsrapport yttra sig om huruvida Bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angetts i bolagsordningen och i detta ägardirektiv, samt de kommunala befogenheter som utgör ramen för verksamheten.

Om lekmannarevisorerna inom ramen för sin granskning finner brister i de avseenden som anges i första stycket ska lekmannarevisorerna löpande kommunicera sina iakttagelser med Landskrona Stadshus AB:s ledning och styrelse samt med kommunstyrelsen.

10. Finansiering

Långsiktiga investeringar i koncernen ska finansieras med internt genererade medel och/eller lån som utställs av Landskrona Stadshus AB, för vilka Landskrona stad lämnar borgen och för vilka Bolaget erlägger borgensavgift.

11. Kommunal koncernredovisning och budget

Bolaget ska till Landskrona Stadshus AB och till Landskrona stad lämna de uppgifter som bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapport enligt lag (1997:614) om kommunal redovisning eller annan lag som kan komma att träda i dess ställe, samt för upprättande av Landskrona Stadshus AB:s och till Landskrona stads budget.

Bolagets styrelseordförande, verkställande direktör (VD) eller annan som Bolaget utser ska, om Landskrona Stadshus AB eller Landskrona stad begär det, närvara vid sammanträde vid vilket Bolagets årsredovisning ska behandlas.

12. Upphandling

Bolaget ska, i den mån det är möjligt och lämpligt, medverka i offentliga upphandlingar som genomförs av Landskrona Stadshus AB eller Landskrona stad.

13. Offentlighet och sekretess

Styrelsen ska tillse att allmänheten har rätt att ta del av handlingar hos Bolaget enligt de grunder som gäller för allmänna handlingars offentlighet i Tryckfrihetsförordningen och offentlighets- och sekretesslag (2009:400). Det åligger styrelsen att i enlighet med dessa lagar och regler bevaka skyddet för Bolagets ekonomiska intressen samt skyddet för enskildas personliga och ekonomiska intressen.

14. Taxa för utlämnande av allmänna handlingar

Bolaget ska tillämpa den för Landskrona stad vid var tid gällande taxan för utlämnande av allmänna handlingar.

15. Arkivreglemente

Landskrona stads arkivreglemente ska tillämpas i Bolaget.
Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Landskrona stad.

16. Bolagsstämma

Bolaget ska årligen och senast vid datum beslutat av Landskrona Stadshus AB hålla ordinarie bolagsstämma/årsstämma.

Av bolagsordningen framgår hur kallelse till bolagsstämma ska ske. Information om bolagsstämman med angivande av tid och plats samt dagordning ska publiceras på Bolagets hemsida senast två veckor i förväg. Samma information ska inom samma tid tillställas Landskrona stad för möjliggörande av publicering på dess hemsida.

Bilaga 3. Dagordning för styrelsemöten

Styrelsemöte ska hållas fyra gånger per år i samband med kvartalsrapport.

Dagordning för styrelsemöte ska innehålla följande punkter

1. Mötets öppnande
2. Val av justeringsman
3. Föregående protokoll
4. Dagordning
5. VD-rapport
 - a. Resultaträkning
 - b. Balansräkning
 - c. Investeringsplan – status
 - d. Finansiering
 - e. Verksamheten
 - f. Personal
 - g. Annat av betydelse
6. Tema (se punkt 1.2)
7. Övrigt
8. Nästa möte
9. Mötets avslutande

1.2 Tema, styrelsens möte

Styrelsemöte kvartal 1

- Bokslut och analys av föregående år
- Mål för innevarande år

Styrelsemöte kvartal 2

- Effektivitet och lönsamhet

Styrelsemöte kvartal 3

- Personalförsörjning
- Organisations- och kompetensutveckling

Styrelsemöte kvartal 4

- Strategi samt långsiktiga utmaningar och möjligheter