



Trollhättans
Stad

Ägardirektiv för Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB

Dokumentinformation

Dokumentbeteckning:	Ägardirektiv
Antaget av:	Kommunfullmäktige 2026-03-23 § 60
Diarienummer:	KS 2026/218
Datum/Ersätter:	2026-03-23/2025-03-25
Handlingen publiceras:	Trollhättans stads intranät och hemsida
Syfte:	Att fastställa bolagets verksamhet och mål Att fastställa bolagets mål och verksamhet
Gäller för:	Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB
Dokumentansvarig:	VD, Trollhättan Stadshus AB
Uppföljning:	Årligen
Referensdokument	Bolagspolicy för Trollhättans stad Bolagsordning för Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB

Innehåll

Ägardirektiv för Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB.....	0
Dokumentinformation.....	1
1. Inledning.....	3
2. Verksamhetsinriktning och syfte	3
3. Kommunens ledningsfunktion.....	3
4. Förvaltningsberättelsen.....	4
5. Finansiella direktiv	4
6. Helhetssyn och samordning	5
7. Disposition av vinstmedel.....	5
8. Civil beredskap	5
9. Övrigt.....	6
10. Revidering av direktiv	6

1. Inledning

Samtliga av Trollhättans Stad helägda bolag har att följa stadens bolagspolicy. Därutöver gäller särskilt för Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB följande direktiv:

2. Verksamhetsinriktning och syfte

Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB, nedan kallat "bolaget", är ett av stadens viktigaste näringspolitiska instrument. Huvudsyftet med bolagets verksamhet är att

- genom uthyrning av lokaler till små, nya och/eller expansiva företag främja sysselsättning och ekonomisk tillväxt i kommunen. Bolaget medverkar därigenom aktivt till att tillgodose näringslivets efterfrågan på ändamålsenliga lokaler,
- tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för kommunal verksamhet,
- genom uppdrag från staden förvalta kommunala verksamhetslokaler, samt all kommunal parkering på tomtmark med civilrättsliga avtal,
- genom uppdrag från staden ansvara för uppbyggnad och förvaltning av parkering inom stadsdelen Vårvik.
- arbeta för att utveckla ett hållbart samhälle.

I bolagets verksamhet ingår nyproduktion, förvärv och förädling av fastigheter, liksom möjligheten att medverka i fastighetsprojekt tillsammans med andra kreditvärdiga aktörer.

Bolaget ska verka för ett konkurrenskraftigt och hållbart lokalt företagsklimat samt vara en aktiv part i kommunens samlade arbete för näringslivets utveckling. Verksamheten ska präglas av god service, tydliga och effektiva arbetsätt samt samverka med näringslivets aktörer och kommunens interna funktioner, i syfte att bidra till kommunens övergripande mål för företagsklimat och tillväxt.

Bolaget skall sträva efter en kombination av marknadsmässig hyresnivå och serviceindex i nivå med marknadens främsta hyresvärdar.

3. Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsen reglemente.

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.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 9 § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala de kommunala befogenheterna.

4. Förvaltningsberättelsen

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad årsredovisningslagen kräver, 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 lekmannearevisorns granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 9 § kommunallagen.

5. Finansiella direktiv

Bolaget skall årligen redovisa årsbudget samt plan 2 år med verksamhetsplan och rullande treårig investeringsplan.

Bolaget skall årligen redovisa ett ekonomiskt 10-årsscenario med tillhörande finansiella rapporter och finansiella nyckeltal.

Investeringar över 50 mkr skall godkännas av moderbolaget innan de påbörjas.

Resultatet efter finansiella poster (exklusive extraordinära poster såsom nedskrivningar och/eller realisationsvinster) skall i genomsnitt uppgå till minst 3 % i förhållande till omsättningen över en period om aktuellt år samt två föregående år.

Soliditeten i bolaget skall vara lägst 10 %.

De kommunala fastigheter som ägs eller förvaltas av bolaget skall redovisas som ett särskilt affärsområde, med intern resultat- och balansräkning, samt finansieringsanalys.

Behov av ytterligare kapital för investeringar, som inte frigörs från avskrivningar eller försäljningar inom affärsområdet kommunala lokaler, skall finansieras av Trollhättans stad.

Bolaget disponerar en borgensram för långfristig finansiering. Storleken bestäms genom särskilt beslut av kommunfullmäktige. För borgen erläggs en borgensavgift. Moderbolaget skall årligen pröva bolagets borgensbehov utifrån investeringsplanen.

6. Helhetssyn och samordning

Bolaget ska i sin verksamhet anlägga en helhetssyn och sträva efter att tillämpa ett koncerntänkande. Bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser koncernens samlade intressen. Samordning av funktioner skall ske där fördel kan uppstå för "kommunkoncernen" som helhet. Om nackdelar kan uppstå för bolaget skall samråd ske med moderbolagets styrelse och kommunstyrelsen.

7. Disposition av vinstmedel

Vinstmedel skall återinvesteras i verksamheten eller användas för att amortera lån för att uppfylla soliditetsmålet. Ägaren kan dock besluta särskilt om utdelning av vinstmedel trots att soliditetsmålet inte är uppnått.

Utdelning motsvarande förräntning på tillskjutet ägarkapital skall lämnas när bolagets långsiktiga likviditet medger detta. Krav på högre engångsuttelning kan komma att ställas om kapital frigörs genom försäljning av tillgångar eller verksamhet.

8. Civil beredskap

Bolaget ska följa Trollhättans Stads styrdokument för civil beredskap, som antagits av kommunfullmäktige. Dokumentet anger kommunens övergripande styrning av arbetet med krisberedskap och civil beredskap i kommunala förvaltningar, bolag och kommunalförbund vilket innebär att bolagets styrelse ansvarar för krisberedskap och civil beredskap inom sitt verksamhetsområde.

I händelse av allvarlig samhällsstörning i fredstid eller ytterst krig ska bolaget följa Trollhättan Stads inriktning och beslut avseende prioritering av verksamhet och åtgärder.

9. Övrigt

Bolaget ska beakta Mål- och resursplanen (MRP) och de särskilda policys, strategier, inriktningar och planer som det beslutats av kommunfullmäktige eller Trollhättan Stadshus AB att bolaget omfattas av.

Bolagets policy- och strategidokument skall kontinuerligt ses över och vid behov uppdateras.

Bolaget skall nyttja Trollhättan Stads delägda försäkringsbolag Svensk Kommunförsäkring AB för erbjudna försäkringar.

10. Revidering av direktiv

Direktiv som Trollhättans Stad reviderat fastställs på bolagsstämman.

Trollhättans stad
Gårdhemsvägen 9, 461 83 Trollhättan

■ **Telefon:** 0520-49 50 00

■ **Epost:** kontaktcenter@trollhattan.se

■ **Webb:** www.trollhattan.se



Trollhättans Stad