

STYRDOKUMENT

DATUM

2019-06-27

ÄGARDIREKTIV FÖR ÄLVSBYNS FASTIGHETER AB

Organisationsnummer: 556527-5002.

Ägardirektiv för verksamheten i Älvsbyns fastigheter AB, nedan kallat bolaget, antaget av kommunfullmäktige i Älvsbyns kommun 2019-06-17, KF § 75.

1 Samhällsnyttan

Bolaget är en del i den kommunala organisationen. Bolaget ska därför utföra sin verksamhet så att den långsiktigt bidrar till att främja hållbar utveckling och tillväxt inom kommunen samt utveckla samhällsnyttan inom sin sektor.

Bolaget ska i tillsammans med den övriga kommunala verksamheten arbeta för att realisera Älvsbyns kommuns vision – Vision 2030 Framtidsrika Älvsbyn Norrbottens pärla.

2 Koncernnyttan

Verksamheten inom ”kommunkoncernen”, det vill säga kommunens verksamhet och verksamheten i de kommunägda bolagen, drivs efter samma helhetssyn. Det innebär att utformningen av den politiska styrningen på strategisk nivå och innehållet i denna politiska styrning är lika oavsett verksamhetens driftsform.

Oavsett om den kommunala verksamheten drivs i förvaltningsform eller i bolagsform ska den präglas av samma princip om koncernnytta. Det innebär att verksamheterna ska tillgodose behov hos olika kunder och intressenter på ett sådant sätt att även helheten inom kommunkoncernen gagnas. Suboptimering ska undvikas och de affärsmässiga principerna i bolagsformen får normalt inte missgynna den totala koncernnyttan.

Kommunstyrelsens uppdrag att samordna kommunens och bolagens verksamheter ska respekteras.

3 Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Bolaget är organ för kommunens verksamhet och således underordnat Älvsbyns kommun. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige och av kommunstyrelsen med stöd av delegation utfärdade direktiv, liksom av dess ägare Älvsbyns Kommunföretag AB.

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom:

1. Företagspolicyn.
2. Gällande bolagsordning.
3. I gällande ägardirektiv.

Dokumenttyp	Dokumentnamn	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans	Giltighetstid
Reglemente	Ägardirektiv för Älvsbyns Fastigheter AB	2019-06-17, KF § 75	KF	Tills vidare
Dokumentansvarig	Version	Senast reviderad	Dokumentinformation	Detta dokument gäller för
Kommunchef	8	2018-06-18, KF § 52	Dnr 199/19-003	Älvsbyns Fastigheter AB

4. Av fullmäktige och moderbolaget enligt ovan utfärdade särskilda direktiv.
5. Förekommande avtal mellan kommunen och bolaget respektive mellan moderbolaget och bolaget.

4 Kommunens direktivrätt

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv om de ej står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

5 Kommunens insyn och styrfunktion

Bolagets verksamhet står under uppsikt av kommunstyrelsen och kommunstyrelsen utövar kommunens styrfunktion över bolaget i de avseenden som anges i kommunstyrelsens reglemente och kommunens företagspolicy.

Kommunstyrelsen ska ges den information och skickas de handlingar som den begär. Karaktären och omfattningen av den fortlöpande informationen ska fastställas efter samråd med bolagets styrelse.

Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet omfattar inte handling eller förhållande för vilket gäller sekretess enligt lag.

6 Föremålet för bolagets verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet, som till sin art anges i bolagsordningen, är att inom Älvsbyns kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Bolaget har dessutom till uppgift att svara för driften och underhållet av kommunens fastighetsbestånd, park-/fritidsanläggningarna samt kommunens skogsförvaltning.

Bolaget får inte driva verksamhet eller vidta åtgärd som inte är förenlig med kommunal kompetens.

7 Ändamål med bolagets verksamhet

Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen i kommunen samt genom nyttjande av gemensamma resurser inom en organisation skapa bättre förutsättningar att driva och förvalta fastighetsbeståndet inklusive park-/fritidsanläggningarna och kommunens skogsförvaltning på ett kostnadseffektivt sätt.

8 Mål för bolagets verksamhet.

Bolaget ska tillhandahålla och erbjuda bra service och bra bostäder och lokaler med god boendemiljö, attraktiva utemiljöer både vad avser grönytor, lekplatser, parker och fritidsanläggningar. Bostäderna ska kännetecknas av hög kvalitet till rimliga hyror, där kunden sätts i centrum.

Bolaget ska vidare aktivt verka för en utveckling och förnyelse av det existerande utbudet. Bl a ska bolaget ha regelbundna kontakter med socialtjänsten och medverka till att lösa kommunens skyldighet att tillgodose bostadsefterfrågan för äldre och handikappade.

Finansiella mål

Bolaget ska vara ekonomiskt självbärande och ha en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott. Verksamheten ska bedrivas så att normal

lönsamhet för branschen uppkommer. Den långsiktiga målsättningen ska vara en konsoliderad ekonomi och god soliditet samt att kommunen som aktieägare ska få en årlig avkastning.

Följande ekonomiska mål ska eftersträvas för egna ägda bostäder och lokaler:

1. Bolaget ska årligen leverera en avkastning till ägaren. Avkastningskravet samt utdelning/koncernbidrag fastställs årligen i samband med Älvsbyns kommunföretag AB bokslutsberedning, senast innan februari månads utgång.
2. Soliditeten¹ i bolaget ska långsiktigt uppgå till minst 20 %.
3. Bolaget ska amortera på upptagna lån. Amorteringsnivån ska minst motsvara den totala avskrivningsnivån.

Övriga mål

Vidare ska följande mål gälla;

- Vakansgrad, d v s antalet lediga lägenheter, ska uppgå till högst 2 % av totalt antal lägenheter.
- Omsättningen av hyresgäster ska uppgå till högst 20 %.

Utöver detta regleras målen för fastighetsverksamheten i Strategisk plan för Älvsbyns kommun.

9 Grundläggande principer för bolagets verksamhet

Ansvaret för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att utforma organisationen så att de bästa förutsättningarna för bolagets ändamål och mål tillgodoses.

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga grunder med iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av dessa direktiv. Beträffande kommunens fastighetsbestånd och park-/fritidsanläggningar drivs de på uppdrag av kommunen.

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 ska inte optimera effektiviteten i sin verksamhet om detta medför nackdelar för organisationen i dess helhet som överväger fördelarna för bolaget. Kommunen och bolaget ska därför i samråd på sikt söka lösningar som tillgodoser båda dessa intressen.

10 Underställningsplikt

Kommunfullmäktige ska ges möjlighet att ta ställning i frågor av större vikt såsom:

1. Bildande eller förvärv av dotterföretag.
2. Fusion av företag.
3. Större investeringar överstigande 10 miljoner kronor.
4. Köp och försäljning av fast egendom överstigande 2 miljoner kronor.
5. Planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet.
6. Övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

Skulle olika meningar uppkomma i styrelsen, om fråga är av sådant slag att den ska underställas fullmäktige, ska samråd ske med Älvsbyns kommunföretag AB.

¹ Med soliditet avses eget kapital inklusive 72 % av obeskattade reserver i relation till balansomslutning

11 Budget och handlingsprogram

Driftsbudget

Bolaget ska årligen upprätta och fastställa en budget.

Budgeten ska delges kommunstyrelsen enligt de anvisningar och tidplaner som kommunstyrelsen årligen fastställer.

Finansieringen sker genom tilldelad uppdragsersättning till bolaget, i enlighet med den av kommunfullmäktige årligen fastställda budgeten.

Vid förändringar i befintliga anläggningar som får konsekvenser för framtida driftkostnader eller i övrigt avviker från nuvarande användning, ska kommunen besluta i ärendet innan ändring sker.

Kommunen ansvarar för IT-support och drift av PC, servrar och nätverk för uppdragsverksamheten. Investeringar i mjuk- och hårdvara beslutas och bekostas av bolaget. Investeringsbeslut måste föregås av samråd med kommunledningskontoret. IT-driften ska utföras av den utförare som kommunen anvisar. Kommunen tillhandahåller resurs för stöd och rådgivning i övergripande strategiska ekonomi- och personalfrågor.

Kommunen ersätter bolaget månadsvis med en tolfedel av fastställd budget.

Bolaget har rätt att a-contofakturera månadsvis upparbetade investeringar och slutfakturerar/slutredovisar inom två månader totala investeringskostnaden enligt av ekonomikontoret fastställd fakturarutin.

Investeringsbudget

Bolaget ansvarar för framtagande av årliga investeringsplaner för de kommunalägda fastigheterna och anläggningarna som bolaget har driftansvar för samt ansvarar för att de av kommunfullmäktige fastställda investeringarna genomförs. Vidare ansvarar bolaget för prissättning av investeringsåtgärder i de kommunala fastigheter och anläggningar som den kommunala förvaltningen eventuellt kommer att äska medel för. Kommunen anvisar medel för investeringsuppdragen enligt av fullmäktige fastställd investeringsbudget.

Eventuellt tillkommande behov av investeringar under budgetåret måste beslutas och finansieras av kommunen innan investeringen påbörjas.

12 Underlag för sammanställd redovisning

Kvaliteten på utförda uppdrag redovisas och stäms av mot moderbolaget uppställda kraven och målsättningar. Förutom anvisningarna i de av fullmäktige fastställda ägardirektiven ska kommunstyrelsen erhålla redovisning av slutförda projekt och den löpande verksamheten minst 3 ggr/år.

Kommunen tillhandahåller mallar, blanketter och övriga underlag för den ekonomiska rapporteringen och uppföljningen av investeringsverksamheten.

Bolaget ska, enligt de anvisningar och tidplaner som kommunstyrelsen fastställer, tillhandahålla kommunstyrelsen det underlag styrelsen begär för upprättande av kommunens sammanställda redovisning enligt lagen om kommunal redovisning.

Detta gäller både avseende årsbokslut och delårsbokslut per augusti.

13 Informationsskyldighet

Bolaget ska hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet. Det åligger bolaget att till kommunen snarast översända:

1. Protokoll från styrelsesammanträde.
2. Bolagets årsredovisning.
3. Revisionsberättelse.
4. Granskningsrapport.

Innehåller handling som ska översändas till kommunen uppgift av sådant slag att bolaget inte är skyldigt att tillhandahålla enskild handling vari uppgiften återfinns äger bolaget utesluta uppgiften. Av översänt material ska framgå att sådan åtgärd vidtagits.

14 Samordning inom koncernen

Bolaget ska samverka i kommunens koncernkonto i enlighet med reglementet för finansverksamheten. Bolagets finansverksamhet ska i sin helhet samordnas med kommunens och de övriga företagens.

I den mån det låter sig göras ska bolaget dessutom medverka i samordning av kommunens och övriga företags upphandling.

15 Ersättares inträde m m

För ersättares inträde i styrelsen gäller kommunfullmäktiges beslut i samband med valet av styrelseledamöter och dess ersättare.

Ersättare ska alltid kallas till styrelsesammanträde.

Ersättare har rätt att yttra sig vid styrelsesammanträde även om han inte ersätter ledamot.

Närvarande ersättare som inte ersätter ledamot har att iakttä motvarande tystnadsplikt som gäller för ledamot.

16 Instruktion för verkställande direktör

Styrelsen har enligt 8 kap 25 § ABL att meddela riktlinjer och anvisningar för verkställande direktörens handhavande av den löpande förvaltningen samt enligt 8 kap 3 § ABL ange arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Detta ska ske i skriftlig instruktion. Styrelsen ska se till att instruktionen omprövas mot bakgrund av ändrade förhållanden och vunna erfarenheter.

I instruktionen ska anges i vilken omfattning verkställande direktören för styrelsen ska anmäla beslut han fattat. De sålunda anmälda besluten ska upptas i styrelseprotokollet.

17 Arbetsordning för styrelsen

Styrelsen ska enligt 8 kap 5 § ABL utarbeta och anta arbetsordning för sitt eget arbete vari bl a ska redovisas arbetsfördelningen mellan styrelsen, VD:n och eventuellt andra inrättade organ.

18 Förvaltningsberättelsens innehåll

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen i detta

avseende stadgar redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med densamma och av kommunen uppställda mål.

19 Revisor och lekmannarevisor

Revisor och lekmannarevisor ska samordna sin granskning så att onödigt dubbelarbete undviks. För detta ska FARs rekommendation om gemensam revision tillämpas.

Lekmannarevisorn ska i sin granskning förutom vad lag anger söka utvärdera bolagets måluppfyllelse samt redovisa vad därvid framkommit i granskningsrapporten.

20 Arkivreglemente

Kommunens arkivreglemente som antagits av kommunfullmäktige 1995-11-13, § 81, gäller för bolagets dokumenthantering.
