



Kungsbacka

Ägardirektiv för Eksta Bostadsaktiebolag

Dokumentegenskaper:	Titel: Ägardirektiv för Eksta Bostadsaktiebolag
Beslutad av:	Kommunfullmäktige 2011-05-04 § 113. Bolagsstämman 2011-05-11
Ansvarig förvaltning:	Kommunstyrelsen
Kontakt:	Kungsbacka direkt 0300-83 40 00 info@kungsbacka.se Kungsbacka kommun, 434 81 Kungsbacka www.kungsbacka.se

1. Ägardirektivets syfte och principer för bolagsstyrning

Ägarens roll innebär bland annat att löpande utvärdera verksamheten och verksamhetsformen, bolagets strategier och mål, hur dessa överensstämmer med ägarens övriga verksamhet samt hur bolagsverksamheten sköts av bolagsstyrelse och bolagsledning.

För att det ska finnas skäl att bedriva bolagsverksamhet krävs att verksamheten, tillsammans med ägarens övriga verksamhet, direkt eller indirekt skapar nytta för invånarna. Det är därför naturligt att bolagsverksamheten ska samordnas med ägarens övriga verksamhet så långt det är möjligt och lämpligt.

Ägardirektivets syfte är att möjliggöra en aktiv styrning av bolaget samt underlätta för ägaren att följa verksamheten. Allmänhetens intresse av insyn i bolag i vilka ägaren har ett bestämmande inflytande tillgodoses genom att offentlighetsprincipen även gäller dessa, offentlighets- och sekretesslagen 2 kap 3 §.

I detta ägardirektiv tydliggörs roller och ansvar mellan ägaren och bolaget.

2. Vision

Kommunen och bolaget ska samverka för att genomföra Kungsbacka kommuns vision, beslutad av kommunfullmäktige den 13 oktober 2005. Visionens huvudpunkter är:

- Kungsbacka ska utvecklas till en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar kommun
- Kungsbacka ska bli ett starkare alternativ för företag som söker etablering i Göteborgsregionen
- Kungsbacka kan ligga i spetsen och erbjuda nya möjligheter till information, insyn och demokrati
- Valfrihet i bostadsutbud med fler mindre lägenheter– Vi har nolltolerans för hårt språk, våld, kriminalitet och nonchalans
- Ett stadsliv med rika möjligheter till möte, kulturopplevelser och restaurangbesök

3. Roller

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige har ägarrollen och utser ombud som företräder kommunen som ägare vid bolagsstämma. Kommunfullmäktige fastställer ändamålet med bolagets verksamhet, kommunallagen, KL, 3 kap 17 §, samt utser samtliga styrelseledamöter. Kommunfullmäktige ska även ta ställning innan sådana beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Kommunfullmäktige utfärdar vid behov ägardirektiv för bolagets verksamhet.

Varje parti med representation i kommunfullmäktige får utse en representant som har rätt att närvara på bolagets bolagsstämma. Representanten har rätt att ta del av material utsänt inför bolagsstämma samt att ställa frågor inom ramen för bolagsstyrelsens och verkställande direktörens upplysningsplikt.

Partirepresentant har rätt att få anteckna sin mening i bolagsstämmoprotokollet.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har ansvar för att löpande följa kommunens verksamhet, KL 6 kap 1 §. Kommunstyrelsen ska ha en överblick och kontroll över bolagets verksamhet, den så kallade uppsiktsplikten. Kommunstyrelsen får själv eller genom utsedda personer granska bolagets räkenskaper och handlingar. Bolaget får ta undan handlingar från granskningen som innehåller uppgifter som kan innebära straffansvar eller skadeståndsansvar mot annan än kommunen för styrelseledamot, verkställande direktör eller annan i bolagets tjänst.

Lekmannarevisorer

Kommunfullmäktige ska utse lekmannarevisorer, KL 3 kap 17 §.

Lekmannarevisorernas uppgifter framgår av aktiebolagslagen.

Lekmannarevisorerna ska årligen lämna granskningsrapport till bolagsstämman.

Bolagets styrelse och verkställande direktör

Bolagets styrelse och verkställande direktör ska följa detta och övriga ägardirektiv från ägaren, om de inte strider mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

Bolaget

Bolaget är bildat för att genomföra den verksamhet som Kungsbacka kommun beslutat att driva för att tillgodose invånarnas behov. Bolaget är en del av ägarkommunens verksamhet. Bolaget står därför i sin verksamhet under kommunens uppsikt och ska följa kommunens direktiv för verksamheten.

Bolagets verksamhet och förhållande till kommunen regleras genom lag och författning och genom

- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Av kommunen utfärdade särskilda direktiv
- Avtal mellan kommunen och bolaget

4. Bolagets verksamhet och ändamål

Verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet framgår av bolagsordningen. Bolagets innehav av hyresrätter är ett viktigt inslag i kommunens ambitioner att tillhandahålla bostäder för alla och att ta ett socialt ansvar på bostadsmarknaden. Bolaget ska samverka med kommunens förvaltningar och vara en resurs i genomförandet av dessa ambitioner.

Bolaget ska som kommunalt bostadsföretag inom Kungsbacka kommun förvärva och sälja fastigheter eller tomter för att där uppföra och förvalta bostadshus med hyresrätter, undantagsvis bygga och försälja bostadsrätter, lokaler där det drivs kommunal verksamhet samt tillhörande kollektiva anordningar och till dessa fastigheter hörande kommersiella lokaler.

Bolaget kan undantagsvis äga och förvalta fastigheter som innehåller viss del kommersiella lokaler om innehavet har ett tydligt samband med bolagets övriga förvaltning och om innehavet överensstämmer med bolagets långsiktiga utveckling i övrigt.

Bolaget kan producera energi även till externa kunder i de områden där bolaget har energiproduktionsanläggning för egna fastigheter och där det är det mest effektiva sättet att ordna energiförsörjningen.

Ändamålet med bolagets verksamhet

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Kungsbacka kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Kungsbacka kommun.

5. Direktiv för bolagets verksamhet

Kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens godkännande, samråd Bolaget ska enligt kommunallagen låta kommunfullmäktige ta ställning innan sådana beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Bolaget ska dessutom inhämta kommunfullmäktiges godkännande före beslut när det gäller:

- Större investering
- Förvärv av fastigheter som helt eller delvis innehåller kommersiella lokaler
- Bildande av företag eller förvärv av andelar/aktier i företag
- Planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- Övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

När en minoritet om minst två styrelseledamöter anser att en fråga är sådan som anges ovan ska bolaget överlämna frågan till kommunfullmäktige för ställningstagande eller godkännande.

Ordföranden i bolagets styrelse ansvarar för att bolaget låter kommunfullmäktige ta ställning samt inhämtar godkännande från kommunfullmäktige före beslut. Bolaget ska inhämta kommunstyrelsens godkännande i samtliga fall när det gäller:

- Bolagets ingående av borgen
- Fastighetsförvärv eller fastighetsförsäljning överstigande 25 miljoner kronor

Bolaget ska samråda med kommunstyrelsen, genom kommunstyrelsens presidium och kommundirektören, i samtliga fall när det gäller fastighetsköp eller fastighetsförsäljning överstigande 10 miljoner kronor.

Bolaget ska samråda med kommunstyrelsen, genom kommunstyrelsens presidium och kommundirektören, när det gäller tillsättande av verkställande direktör och dennes löne- och anställningsvillkor.

Energi och miljö

Kommunen vill säkerställa en god framtida miljö. Bolaget ska bibehålla en tydlig energi- och miljöprofil och även fortsättningsvis bygga med höga krav inom energi- och miljöområdet.

Kommersiella lokaler

Bolaget kan undantagsvis äga och förvalta fastigheter som innehåller viss del kommersiella lokaler om innehavet har ett tydligt samband med bolagets övriga förvaltning och om innehavet överensstämmer med bolagets långsiktiga utveckling i övrigt.

Bolagets fastigheter med enbart kommersiella lokaler eller med betydande andel kommersiella lokaler ska därför avvecklas successivt och i den takt som är förenlig med en god ekonomisk hushållning och bolagets långsiktiga utveckling i övrigt.

Försäljning till bostadsrättsförening

Bolaget ska pröva fråga om försäljning till hyresgäster i bolagets fastigheter genom en bostadsrättsförening, om hyresgäster så begär. Fastigheten ska dock endast säljas under förutsättning att det är förenligt med god ekonomisk hushållning i bolagets fastighetsförvaltning och att det är förenligt med målsättningarna för bolagets långsiktiga utveckling i aktuellt område.

Budget och verksamhetsplan

Bolaget ska årligen fastställa affärsplan som närmare beskriver

- Affärs- och verksamhetsidé
- Affärsförutsättningar, hot och möjligheter
- Konkurrensförmåga, starka och svaga sidor
- Mål
- Val av huvudstrategier

Bolaget ska göra konkreta handlingsplaner som grundar sig på affärsplanen för en rullande treårsperiod samt en fastställd ettårsplan för det närmaste verksamhetsåret. Ettårsplanen är grunden för budgetarbetet. Handlingsplanerna ska lämnas till kommunstyrelsen året före budgetåret enligt kommunens tidplan.

Bolaget ska årligen samråda med kommunstyrelsens arbetsutskott i kommunens budget- och årsredovisningsprocess efter särskild kallelse.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen anger redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med verksamheten.

Bolaget ska redovisningsmässigt särskilja verksamhetsdelarna lokaler och bostäder inom ramen för sin samlade årsredovisning.

Finansiella direktiv

– Bolagets resultat skall medge högsta möjliga skattemässiga avskrivning, f n 2% för bostadsfastigheter

– Bolaget ska som långsiktigt mål ha en soliditet på 20 procent.

– Bolaget ska sträva efter att generera positiva årliga resultat.

– Bolaget ska långsiktigt arbeta för konsolidering i syfte att minska kommunens risktagande som ägare.

– Bolaget ska ha ett direktavkastningskrav på 6 procent.

Anm, Avkastningskrav = totala hyresintäkter minus driftskostnader delat på marknadsvärdet. Gäller på bolagets bostadsfastigheter.

– Bolaget ska återinvestera positiva resultat, efter utdelning till ägaren, i verksamheten eller använda resultatet för att amortera lån för att uppnå soliditetsmålet.

– Bolagets finanspolicy ska ligga inom ramen för kommunfullmäktiges finanspolicy.

– Bolaget ska betala borgensavgift för ägarens borgensåtaganden enligt kommunfullmäktiges policy för borgen med de begränsningar som följer av gällande lagstiftning.

Avkastning och aktieutdelning

Årligen ska kommunen erhålla marknadsmässig avkastning på insatt kapital.

Riktvärde ska, enligt statens regler, vara den för verksamhetsårets genomsnittliga statslåneränta med påslag om en procentenhet av det aktiekapital som ägaren tillskjutit.

Bolagsstämman kan pröva om utdelning till ägaren ska ske eller inte.

Information

Bolaget ska hålla kommunstyrelsen väl informerad om sin verksamhet.

All information enligt ägardirektivet ska rapporteras till kommunstyrelsen i anslutning till delårsuppföljningen två gånger om året samt vid årsredovisningsrapporteringen. Dessutom ska bolaget lämna begärda handlingar och information i anslutning till kommunens budgetprocess.

Bolaget ska lämna följande handlingar

- Protokoll från bolagsstämma
- Protokoll från styrelsesammanträden
- Arbetsordning för styrelsen
- Instruktion för verkställande direktör
- Bolagets årsredovisning
- Revisionsberättelse och granskningsrapport från bolagets lekmannarevisorer
- Underlag för sammanställning av kommunens koncernredovisning vid den tidpunkt kommunen anger. Handlingarna ska vara godkända av styrelsen och granskade av revisorerna.
- Ekonomisk rapport per tertiäl inklusive balansräkning. Rapporten ska lämnas senast sjunde arbetsdagen i månaden efter den periodrapporten avser.
- Affärsplan
- Handlingsplaner
- Budget
- Rapport om uthyrningsläget i anslutning till delårsrapporterna och årsredovisningen
- Rapport enligt kommunens finanspolicy

Bolaget får ta undan handlingar från det lämnade materialet som innehåller uppgifter som kan innebära straffansvar eller skadeståndsansvar mot annan än kommunen för styrelseledamot, verkställande direktör eller annan i bolagets tjänst. Det ska framgå av materialet att uppgifter har utelämnats.

Bolaget ska fortlöpande informera kommunstyrelsens presidium och kommundirektör om större eller viktigare frågor och förändringar i bolagets verksamhet.

Samordning och effektivisering

Bolagets verksamhet ska utgå från kommunens samlade strategiska styrning, det vill säga vision, strategisk inriktning och kommunfullmäktiges prioriterade mål.

Bolaget ska inom ramen för gällande lagstiftning arbeta aktivt tillsammans med kommunens övriga förvaltningar och aktörer inom det näringslivspolitiska området.

Bolagets verksamhet ska inom ramen för gällande lagstiftning aktivt samordnas med förvaltningar och övriga av kommunen ägda eller delägda företag. Följande områden ska särskilt beaktas.

- Personalpolitik, ledarutveckling och rekrytering
- Kommunens övergripande styrprocess
- Finans- och skattefrågor
- Lokalförsörjning och fastighetsförvaltning
- Miljöpolicy och miljömål
- Upphandling
- Kvalitetspolicy och kvalitetsuppföljning
- Säkerhetsarbete enligt lagen om skydd mot olyckor med mera
- Kommunikationspolicy

Bolaget ska aktivt delta i kommunens samordningsgrupper i dessa frågor och för strategisk styrning efter inbjudan. Bolaget ska inom ramen för gällande lagstiftning samverka med kommunens fastighetsförvaltning i tillämpliga delar när det gäller fastighetsdrift, fastighetsskötsel med mera.

6. Bolagets arbetsformer

Arbetsordning för styrelsen

Styrelsen ska årligen enligt aktiebolagslagen fastställa en skriftlig arbetsordning för sitt arbete.

Suppleanter

Suppleant har närvaro- och yttranderätt vid styrelsesammanträde även om suppleanten inte ersätter ledamot. Suppleant ska alltid kallas till styrelsesammanträde. Närvarande suppleant som inte ersätter ledamot har samma tystnadsplikt som gäller för ledamot.

Instruktion för verkställande direktör

Styrelsen ska enligt aktiebolagslagen i skriftliga instruktioner ange arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören och andra organ som styrelsen inrättar.

Styrelsen ska regelbundet ompröva instruktionen mot bakgrund av ändrade förhållanden och erfarenheter.

Styrelsen ska särskilt beskriva de ärenden som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet hör till löpande förvaltning och därför omfattas av verkställande direktörens kompetens.

Bolaget ska i instruktionen ålägga verkställande direktören att anmäla beslut i frågor av betydelse till styrelsens sammanträden.

Personalfrågor

Anställningsvillkor för personal ska motsvara de som gäller i kommunen i tillämpliga delar om dessa inte strider mot lag eller bolagets nu gällande kollektivavtal. Andra löneförmåner än de som gäller i kommunen får i princip inte lämnas.

Revision

Bolagets revisorer ska vid sin granskning av verksamheten följa såväl aktiebolagslagen som kommunallagen.