

 HEDEMORA KOMMUN	STYRDOKUMENT		Sida 1(7)	
	Skapad av: Ann-Christine Östlund Bäckehag		Datum 2022-05-02	Diarienummer: KS 175-19 007
			Giltighet fr o m: 2022-06-26	Senast reviderad: KF, 2019-04-16, § 68 Fastställt av bolagsstämman 2019-04-25
Godkänt/antaget av: Kommunfullmäktige i Hedemora kommun den 31 maj 2022, § 76, och fastställd av bolagsstämman den 19 april 2023.				
Dokumentansvarig: Kommunsekreteraren				

Ägardirektiv för AB Hedemorabostäder, org nr 556052-1824

Dok. Kategori:	Ägardirektiv
Stadie:	Gällande
Gallring:	Bevaras
Kort beskrivning:	Ägardirektivet är ägarens (kommunens) främsta verktyg för att få bolagsstyrelsen att förstå ägaren. Det styr mot målen och talar om vad ägaren vill med bolaget och vad bolaget ska uppnå (ägarens målbild). Ägardirektivet beskriver affärsidén, affärsmodellen, målgrupp, vision, mission, ägarnas roll, fokusområden för värdeskapande och företagets värderingar.



Ägardirektiv för AB Hedemorabostäder

Detta ägardirektiv avser AB Hedemorabostäder, org nr 556052-1824, nedan kallat bolaget, och har antagits av kommunfullmäktige i Hedemora kommun den 31 maj 2022, § 76, och fastställts av bolagsstämman den 19 april 2023. Ägardirektivet ersätter tidigare ägardirektiv antaget av kommunfullmäktige i Hedemora den 16 april 2019, § 68, och fastställt av bolagsstämman den 25 april 2019.

1 § Bolaget som en del av den kommunala organisationen

AB Hedemorabostäder ägs till 100 procent av Hedemora kommun. Bolaget är ett organ för kommunens verksamhet och är således underordnat densamma. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och av bolagsordningen, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen, fastställda av bolagsstämman.

2 § Kommunens direktivrätt

Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens (med stöd av delegation) utfärdade direktiv, såvida de inte står i strid mot bolagsordningen, tvingande bestämmelser i lag eller annan författning (ex vis aktiebolagslagen och offentlighet- och sekretesslagen) eller strider mot bolagets intresse.

Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen.

Ägardirektiv ska årligen beslutas av bolagsstämman.

3 § Verksamhet

Föremålet och ändamålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får inte bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen och/eller inte är förenlig med den kommunala kompetensen.

Utöver vad som anges i bolagsordningen ska bolaget bedriva verksamheten enligt nedan.

Bolaget har till uppgift att:

- bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer vilket innebär att kommunen ställer marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget i enlighet med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, inte skjuter till medel för att täcka underskott i verksamheten, vid borgen för bolagets lån tar ut en borgensavgift så att den sammanlagda kostnaden för kapitalet blir marknadsmässig, vid utlåning av medel till bolaget eller vid förmedling av lån tar ut en marknadsmässig ränta.
- agera långsiktigt och på konkurrensneutrala villkor samt vara en seriös fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor;

- medverka till en god och hållbar bostadsförsörjning inom Hedemora kommun genom att vara en aktiv aktör i genomförandet av bostadsförsörjningsplanen och bidra till att möjliggöra en långsiktig hållbar bostadsmarknad i kommunen, där utbudet av bostäder, krav på kvalitet och tillgänglighet motsvarar det behov som invånarna och potentiella inflyttare efterfrågar.
- i samverkan med övriga aktörer på bostadsmarknaden värna om bostadsförsörjning för kommuninvånare med särskilda behov;
- vara aktiv i frågan om seniorbostäder;
- särskilt uppmärksamma och underlätta ungdomarnas situation på bostadsmarknaden;
- medverka till en fungerande integration;
- i sin verksamhet ta största möjliga hänsyn till miljön och vara vägledande och ett föredöme i kommunen avseende allt från källsortering och den dagliga förvaltningen till materialval samt att följa de nationella målen för minskning av energiförbrukningen;
- verka som en marknadskompletterande aktör inom Hedemora kommun för att främja, skapa förutsättningar för och bidra till ett blandat utbud av olika upplåtelseformer för boende och nya bostäder.
- fullgöra sina åtaganden mot kunderna med hög leverans kvalitet och servicenivå;
- i trygghetsfrågor skapa förutsättningar för gemenskap, grannsamverkan och brottsförebyggande åtgärder, i syfte att skapa trygghet och trivsel i bostadsområden och kommundelarna;
- aktivt medverka för medinflytande och självförvaltning i bostadsområden och kommundelar, samt skapa förutsättningar för aktivt engagemang;
- tillse att anslutningspunkter för laddning av elbilar eller laddningsbara elhybrider är standard vid all nybyggnation hos bolaget så att fler kan dagpendla till och från näraliggande orter inom fem mils radie och bolaget ska utreda hur befintliga parkeringsplatser successivt kan anpassas till samma krav;
- inför en fastighetsförsäljning alltid hembjuda Hedemora kommun att köpa fastigheten (hembudsskyldighet).

4 § Särskilda mål och uppdrag

Bolaget ska verka utifrån Hedemora kommuns hållbarhetsstrategi, energi- och klimatstrategi för Hedemora kommun, de kommunövergripande målen i kommunens årliga Mål och budget och kommunens värdegrund KRAM.

Bolaget ska följa de kommunövergripande styrdokumenterna för digitalisering, informationssäkerhet- och dataskydd, säkerhetsskydd och arbete mot korruption, samt Riktlinje för föreningsbidrag, evenemangsbidrag, sponsringsbidrag, Idéburet offentligt partnerskapsavtal (IOP) och extern uppvaktning vid jubileum, etableringar, invigningar samt för goda idrottsliga- och kulturella gärningar, såvida de inte avviker från gällande lagar, förordningar och föreskrifter.

5 § Samverkan inom bolagskoncernen och med kommunens verksamheter

Den kommunala verksamheten såväl i förvaltningsform som i bolagsform ska präglas av samma helhetssyn och principen om att koncernnytta är överordnad. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse. Ett koncernföretag kan inte tillåtas att optimera effektiviteten i sin verksamhet om det medför nackdelar för organisationen i sin helhet. Det innebär exempelvis att bolaget i möjligaste mån ska använda sig av kommunens verksamhetssystem.

6 § Kommunens insyn, ledningsfunktion, bolagets informationsskyldighet, ägardialog och ägardirektiv

Bolaget står enligt 6 kap 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i de avseenden som anges i kommunstyrelsens reglemente. Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Kommunstyrelsen skall ges den information och tillställas de handlingar som den begär.

Detta innebär att bolaget löpande och utan dröjsmål ska översända följande handlingar till kommunstyrelsen:

1. protokoll från bolagsstämma;
2. protokoll från styrelsesammanträde;
3. bolagets årsredovisning;
4. delårsrapporter enligt kommunens regler;
5. revisionsberättelse;
6. underlag för sammanställning av koncernredovisning för kommunen;
7. redovisningar av verksamheten, utveckling och ekonomiska förhållanden per sista mars och per sista augusti;
8. budget och verksamhetsplan för de kommande tre åren.

Tillsammans med delårsbokslut ska bolaget lämna rapport angående måluppfyllelse och uppföljning av ägardirektiv samt det ekonomiska läget i enlighet med kommunens instruktioner.

Ägaren ska fortlöpande hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar och/eller bolagets styrelse eller VD finner det nödvändigt. I övrigt ska information lämnas när kommunen så önskar. Det innebär även att bolaget vid behov ska svara på frågor och interpellationer i kommunfullmäktige.

Bolaget ska följa den av kommunstyrelsen antagna riktlinjen ”Riktlinje för utförande av kommunstyrelsens förstärkta uppsiktsplikt i kommunala bolag (helägt och delägt)” och medverka till att den uppfylls.

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 befogenheterna.

Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet omfattar inte handling eller förhållande för vilket sekretess gäller enligt lag. Sådan uppgift får utslutas. Bolaget skall i så fall uppge att strykning/utelämnande skett.

7 § Kommunfullmäktiges ställningstagande

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut fattas i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt samt beslut som enligt bolagsordningen ska fattas av bolagsstämman.

Utöver vad som framgår av bolagsordningen skall bolaget inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande i följande frågor innan beslut fattas:

1. planer på ny och ändrad inriktning av bolagets verksamhet och
2. ändring av aktiekapital.

Bolaget ska årligen presentera principer för investeringar för det kommande verksamhetsåret, som ska underställas kommunfullmäktige för beslut.

En fråga som faller utanför uppräkningsen i bolagsordningen kan trots detta vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med kommunstyrelsen.

8 § Tidpunkter för delgivning av budget, redovisning och underlag för kommunens koncernredovisning

Budgetunderlag och redovisning för verksamheter som bolaget förvaltar åt kommunen ska delges kommunstyrelsen enligt de tider som framgår av kommunen fastställda tidplan för styrprocesser.

Bolagets ska medverka i den koncernredovisning som kommunkoncernen är skyldig att upprätta samt avlämna årsredovisning och delårsrapporter till kommunen på tider som kommunen bestämmer.

Bolagets redovisning skall vara öppen för kommunen och dess representanter.

9 § Årsredovisning, förvaltningsberättelsen och särskild bolagsstyrningsrapport

Tillsammans med årsbokslut ska bolagets styrelse i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av de i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syften och ramarna med desamma. Den finansiella rapporten ska antingen i årsredovisningens huvuddokument eller som bilaga kompletteras med en redovisning/rapport av efterlevnaden av kommunens kommunövergripande styrdokument och uppfyllelse av mål och uppdrag.

Bolaget ska årligen i samband med årsredovisningen ta fram en särskild bolagsstyrningsrapport i enlighet med Sveriges Kommuner- och Regioners dokument om Principer för styrning - kommun- och regionägda bolag som ska lämnas till kommunstyrelsen inom ramen för kommunstyrelsens förstärkta uppsiktsplikt.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för lekmannarevisorers granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap 1 och 9 §§ kommunallagen.

10 § Ekonomiska mål

Bolaget ska arbeta under affärsmässiga principer och eftersträva att skapa en stark ekonomi på både kort och lång sikt. Bolaget ska agera så att ägarens risker minimeras.

Bolaget ska

- ha en direktavkastning om minst 3,5 % (beräknas som driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde)
- ha en långsiktig soliditet på minst 12 % beräknat på bolagets egna kapital. Vid beräkning med hänsyn till marknadsvärdering, bör den långsiktiga soliditeten vara minst 30 %.

Kommunfullmäktiges långsiktiga krav för avkastning och soliditet för bolaget, ska utgöra utgångspunkt för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering.

Bolaget ska uppnå verksamhetskrav och verksamhetsmål inom ramen för dessa långsiktiga krav.

11 § Upphandling

Bolaget ska samordna sin upphandling med kommunens upphandlingsorganisation där så är möjligt. Innan bolaget gör upphandlingar enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling, ska kommunen tillfrågas om den vill delta i upphandlingen.

12 § Finansiering och upplåning

Investeringar kan finansieras med lån. Vid upptagande av lån externt kan kommunen lämna borgen. Vid upptagande av lån ska borgensavgift tas ut av kommunen. Bolaget ska samordna upptagande av krediter med kommunen.

13 § Granskningsrapport

Det åligger bolagets lekmannarevisorer att årligen i sin granskningsrapport särskilt yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordningen och i detta ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseenden som omnämns i första stycket.

14 § Arkiv

Bolaget ska följa arkivreglementet för Hedemora kommun. Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Hedemora kommun.

15 § Samråd angående VD och bolagschefers anställningsvillkor

Bolaget ska samråda med kommundirektören vid anställning, lönesättning och fastställande av arbetsvillkor (gäller även den fortlöpande lönerrevisionen) av bolagschefer. Detta för att ett helhetsperspektiv ska kunna anläggas för alla chefer oavsett organisatorisk tillhörighet inom kommunkoncernen.

16 § Medverkan i kommunens planering och styrning m.m

Bolaget ska delta i kommunkoncernens Mål- och budgetprocess och inkludera de kommunövergripande målen i sin verksamhet. Det innebär bland annat att bolaget ska bryta ner de kommunövergripande målen till sina egna.

Bolaget ska även aktivt delta i den kommunala bygg- och planeringsprocessen, när denna omfattar eller berör bolagets verksamhetsområden.

Bolaget ska följa av kommundirektören angivna principer för styrning, ledning, kontroll, uppföljning och utvärdering inom kommunkoncernen.

17 § Revision

Den eller de revisorer i bolaget som samtidigt är revisorer i kommunen avlyftes sin tystnadsplikt gentemot övriga revisorer i kommunen.

Dessa övriga revisorer åläggs samtidigt att iaktta samma tystnadsplikt som revisorerna i bolaget omfattas av för den information som de kunnat delges genom detta avlyftande av tystnadsplikten.