



Ägardirektiv för Älmhultsbostäder AB

1 Styrande dokument

Bolagets verksamhet regleras av

- kommunallagen
- aktiebolagslagen
- övrig lag och författning
- bolagsordningen
- ägardirektiv
- kommunens finanspolicy
- kommunens inköps- och upphandlingspolicy
- kommunens övriga policy- och övergripande styrdokument, i tillämpliga delar
- anvisningar från kommunstyrelsen, via moderbolaget Elmen AB, angående bland annat uppföljning
- eventuella avtal mellan kommunen och bolaget.

2 Inriktning av bolagets verksamhet

Bolagets verksamhet ska styras utifrån kommunens vision, verksamhetsidé, samt de mål för kommunen som beslutas av kommunfullmäktige i Älmhults kommun. Utöver vad som sägs i bolagsordningen ska bolagets verksamhet ha följande inriktning.

2.1 Övergripande

De övergripande målen med kommunens vision är befolkningstillväxt och god livskvalitet. Bolaget ska därför inrikta sin verksamhet på att utöka det totala beståndet av attraktiva bostäder i god boendemiljö i kommunen.

Bolaget ska årligen, utifrån direktiv från ägaren, ta fram ett handlingsprogram med bland annat strategiska mål för de närmaste tre åren. Programmets huvudsakliga innehåll beskrivs i avsnitt 3.5.

2.2 *Leva och bo*

Bolaget ska aktivt bidra till tillkomsten av nya bostäder och inflyttning i kommunen. Älmhult ska erbjuda ett bra och tryggt boende som kan attrahera många. Bolaget ska därför utveckla och förvalta ett pris-, kvalitets- och storleksvarierat bestånd av hyresrätter som lyfter fram Älmhults kommun som framtidens bostadsort. Förutom att bygga för hyresrätter ska

bolaget ha möjligheten att bygga och avyttra bostäder avsedda för andra upplåtelseformer.

Bolaget ska erbjuda bostadsmiljöer som underlättar för ökad livskvalitet, trygghet och social integration för alla, samt minskar segregation och utanförskap. Äldre, funktionshindrade och andra grupper med särskilda boendebehov ska ha goda möjligheter till ett attraktivt boende. Bolaget ska i samverkan med kommunen tillgodose detta.

2.3 Hållbar utveckling

Bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala och ekonomiska aspekter som miljöaspekter, vara vägledande i arbetet.

Ekonomiska aspekter

Bolagets verksamhet ska vila på en affärsmässig och långsiktig hållbar grund. Fastigheternas långsiktiga värde ska bibehållas genom en välskött ekonomi, en social god boendesituation, ett kvalitativt underhållsarbete samt skadeförebyggande säkerhetsarbete.

Miljöaspekter

Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform och medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och erfarenhetsutbyte kring nya metoder och modeller för byggande, förvaltning och stadsutveckling.

Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i ombyggnation, förvaltning och nyproduktion av fastigheter. Att på olika sätt verka för energieffektivitet i byggnader och byggnation är centralt. Prioritering av tekniska åtgärder mot negativ miljöpåverkan ska vägledas av bolagets omvärldsbevakning samt nationellt, regionalt och lokalt uppsatta miljömål. Bolaget ska även ge de boende goda förutsättningar att ta ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

Sociala aspekter

Bolagets förhållande till kunder, media och allmänhet ska vara öppet, tydligt och tillgängligt. Information ska vara en naturlig del i verksamheten. Affärsmässighet och sekretess kan dock vara legitima skäl för begränsad öppenhet.

Bolagets kunder ska ges möjlighet till inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. Boendekostnader och andra förhållanden ska vara möjliga att påverka. Bolaget ska därför föra en löpande dialog med de boende, bland annat genom regelbundna boendeenkäter och transparent synpunktshantering.

Allmänheten ska ha rätt att närvara vid bolagets årsstämma. Bolaget ska se till att ägare och allmänhet får relevant och begriplig information om de ärenden som ska behandlas. I anslutning till bolagsstämman ska bolaget

bjuda in allmänheten till ett informationsmöte om bolagets verksamhet och resultat. Vid detta möte ska allmänheten ges möjlighet att ställa frågor.

3 Bolaget som del i kommunkoncernen

Bolaget är ett helägt kommunalt bolag som ingår i den kommunala bolagskoncernen Elmen AB.

Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Relationerna mellan kommunen och bolaget ska vara affärsmässiga och deras ekonomier hållas åtskilda. Kommunstyrelsen har dock enligt kommunallagen skyldighet att hålla uppsikt över bolaget.

Ägaren, representerad av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller Elmen AB, har möjlighet att utfärda direktiv – även utöver detta dokument – för bolagets verksamhet. Det ankommer på bolagets styrelse och i förekommande fall verkställande direktör att följa utfärdade direktiv i den mån direktiven inte står i strid med tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller förordning.

3.1 Samverkan

Bolaget ska vara en resurs i och stödja kommunens strategiska utvecklingsarbete (se ovan). Samverkan med kommunen och övriga kommunala bolag ska ske när så är lämpligt för att uppnå största möjliga nytta. Vid sådan samverkan kan det vara nödvändigt för ägaren att väga de samverkande parternas intressen mot varandra.

Bolaget ska även i sin operativa verksamhet söka samverkans- och effektivitetsvinster. Samverkan inom övergripande marknadsföring/information, upphandling och inköp, IT-system och -infrastruktur, säkerhetsarbete med mera ska aktivt eftersträvas.

Åtgärder inom kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning omfattas av särskilda regler vad gäller överföring av överskott från bolagets verksamhet (SFS 2010:879 5 § 1st). Kommunen avgör vilka åtgärder som kan vara aktuella och beslutar i samråd med bolaget huruvida det är förenligt med bolagets verksamhet att utföra dem i bolagets regi.

3.2 Upphandling

Bolaget ska säkerställa att upphandlingar utförs i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU), genom att tillräcklig kompetens finns i bolaget och/eller genom avtal med kommunens inköpssamordning. Policy för inköp och upphandling upprättas i samråd mellan bolaget och kommunen och antas av bolagsstämman respektive kommunfullmäktige. Vid behov ska bolaget utifrån policyn upprätta interna handlingsplaner.

3.3 Underställningsskyldighet

Före beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt, ska bolaget inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande. Sådana ärenden av principiell betydelse eller större vikt ska bolaget

överlämna till Elmen AB som därefter, med eget yttrande, vidarebefordrar ärendet till kommunfullmäktige.

Som ärenden av principiell betydelse eller annars av större vikt räknas bland annat

- förvärv och bildande av dotterföretag
- frivillig likvidation
- fusion av företag
- försäljning av företag eller del av företag
- etablering eller avveckling av rörelsegren
- ändring av aktiekapital.

Åtgärder som rör någon av nedanstående tre punkter räknas visserligen som ärenden av större vikt, men behöver inte särskilt underställas kommunfullmäktige om de finns specificerade och beskrivna i det handlingsprogram som för innevarande år godkänts av fullmäktige och fastställts av bolagsstämman:

- förvärv/överlåtelse eller avyttrande av fast egendom. Försäljning av enstaka fastigheter på vilka bolaget har uppfört grupphus, radhus eller kedjehus räknas dock inte som ärenden av större vikt.
- ändring av hyresrätter till annan upplåtelseform
- större bygg- och investeringsprojekt

Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräkningsen i bolagsordningen kan trots detta vara en sådan fråga som kräver ställningstagande av fullmäktige.

Vid osäkerhet om ett ärende är av sådan vikt att det ska underställas fullmäktige, ska bolagets styrelse samråda med Elmen AB.

3.4 Kommunstyrelsens uppsiktsplikt

Kommunstyrelsen har enligt kommunallagen skyldighet att hålla uppsikt över bolaget. Kommunstyrelsen ska i årliga beslut pröva om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Om kommunstyrelsen finner att så inte är fallet, ska den lämna förslag till kommunfullmäktige om nödvändiga åtgärder.

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, 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 lekmannarevisorernas granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap 1 och 1 a §§ kommunallagen.

Det åligger bolagets lekmannarevisorer att årligen i sin granskningsrapport särskilt yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån de syfte som angivits i bolagsordningen, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten. Lekmannarevisorerna ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i dessa avseenden.

3.5 *Handlingsprogram*

Det handlingsprogram som bolaget årligen ska upprätta ska beskriva bolagets

- affärs- och verksamhetsidé
- affärsförutsättningar (hot och möjligheter)
- bolagets konkurrensförmåga (starka och svaga sidor)
- mål och budget för de kommande tre åren, inklusive
- ram (maxbelopp) för investeringar och förvärv
- planerade byggprojekt och andra investeringar under de kommande tre åren, inklusive en tidsplan för genomförande av planerna.

Detaljerade direktiv för handlingsprogrammets innehåll kan lämnas till bolaget av Elmen AB.

Bolagets förslag till handlingsprogram ska lämnas till Elmen AB för vidarebefordran till kommunfullmäktige. Efter fullmäktiges godkännande ska handlingsprogrammet fastställas av bolagsstämman.

3.6 *Ekonomi*

Bolaget ska enligt lag vara vinstsyftande. Avkastningen på eget kapital ska över tid vara högre än bolagets kostnad för upplånat kapital.

Eventuellt borgensåtagande från kommunen ska ske enligt affärsmässiga principer. Kommunen ska som borgensman ta ut marknadsmässiga borgensavgifter.

Bolaget ska följa av kommunen utfärdade anvisningar för budget, verksamhetsplan, ekonomisk uppföljning, bokslut och årsredovisning.

3.7 *Personal*

Bolagets styrelse ska i samråd med Elmen AB ta fram skriftlig instruktion för verkställande direktören. Av instruktionen ska framgå art och omfattning av de frågor som rör löpande verksamhet och därmed omfattas av verkställande direktörens behörighet enligt aktiebolagslagen.

Vid anställning eller väsentliga förändringar av anställningsavtal för verkställande direktör ska bolagsstyrelsens beslut inklusive lönesättning och övriga villkor föregås av samråd med Elmen AB.

3.8 *Informationsskyldighet och uppföljning*

Bolaget ska till kommunstyrelsen så snart det kan ske överlämna

- styrelseprotokoll
- budget och verksamhetsplan
- årsredovisning
- revisionsberättelse
- underlag till delårsrapport och den sammanställda redovisningen för kommunen, enligt kommunens anvisningar.

Avrapportering och dialog kring bolagets verksamhet samt hur ägardirektiven följs ska ske vid regelbundna träffar mellan verkställande direktören, bolagsstyrelsens presidium och Elmen AB.

Elmen AB ger i tillämpliga fall anvisningar om hur bolaget ska utforma underlag för uppföljning och avstämning.