



Ägardirektiv för Askersunds bostäder AB

Dessa direktiv gäller för verksamheten i Askersunds bostäder AB, 556432-8119, nedan kallat bolaget. Direktivet har fastställts av kommunfullmäktige i Askersunds kommun 2021-02-15 § 12 och antagits vid bolagsstämman 2021-04-29.

1) Bolaget som en del av den kommunala organisationen

Bolaget ägs till 100 procent av Askersunds Rådhus AB, som i sin tur är ett av Askersunds kommun helägt bolag. Bolaget är en del av kommunens verksamhet och ska i sin verksamhet beakta detta. Därmed är bolaget också ett redskap för kommunen att nå de mål och visioner som beslutats av kommunfullmäktige.

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

- a) Bolagsordning
- b) Ägardirektiv
- c) Av fullmäktige utfärdade särskilda direktiv
- d) Förekommande avtal mellan kommunen och bolaget

2) Kommunens direktivrätt

Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida de inte strider mot bolagsordning, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, exempelvis aktiebolagslagen och offentlighets- och sekretesslagen, eller strider mot bolagets intresse.

Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen.

3) Kommunens ledningsfunktion

Oavsett vem som utövar ägarrollen har kommunstyrelsen enligt 6 kap 1 § kommunallagen står bolaget under uppsikt av kommunstyrelsen, som utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna den information om verksamheten som kommunstyrelsen begär. Den närmare omfattningen om informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap 1 § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Bolaget ska upprätthålla ett nära samarbete med kommunen och övriga bolag som ägs av kommunen i syfte att nå en rimlig kostnadseffektivitet och ta tillvara möjligheter att minimera kostnaderna för hela ”kommunkoncernen”.



4) Sekretess

Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till ägaren får uppgiften uteslutas. Bolaget ska i så fall uppge att strykning/utelämnande skett.

5) Bolagets verksamhet

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

Bolaget har till uppgift att:

- Vara ett attraktivt boendialternativ för Askersunds kommun
- Förvalta kommunens verksamhetslokaler på ett resurseffektivt sätt
- I alla sin verksamhet ska bolaget eftersträva en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling
- Medverka i kommunens bostadspolitiska beslut, såsom att trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt ökat inflytande på boendet.
- Ha en jämn investeringstakt med nyskapande för de grupper som efterfrågar detta. Målet är att erbjuda bostäder till hyrestjänsternas varierande behov och med god kvalitet.
- Ska aktivt delta i kommunens utvecklingsarbete, medverka till att en god service finns i kommunens olika delar, i samverkan med kommunen motverka segregation och främja en god gemenskap och trygghet i kommunens olika områden.
- Ska arbeta efter ett tillgänglighetsperspektiv.

6) Affärsmässiga principer

Bolagets verksamhet ska, utifrån en social grundsyn bygga på affärsmässiga principer och ett allmännyttigt syfte. I detta begrepp ingår att bolaget ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget och att bolaget kan köpa och sälja fastigheter i enlighet med de begränsningar som finns i detta ägardirektiv. Bolaget ska dock inte minska antalet hyresrätter som man äger, utan det är kommunens vilja att man planerar för en viss ökning av antalet hyresrätter, däremot är det önskvärt med en jämnare åldersfördelning av beståndet och att man finns representerad inte enbart i centralorten.

7) Verksamhetsinriktning

Målgrupper

Bolagets verksamhet vänder sig till befintliga hyresgäster, andra kommuninvånare och personer som söker bostad i Sydnärke. Bolaget ska dessutom tillhandahålla lägenheter för sociala behov för personer som hänvisas av kommunen.

Bra bostäder – effektiv förvaltning

Bolaget ska tillhandahålla bra och prisvärda bostäder i välskötta fastigheter. Lägenheternas utformning och standard samt servicenivå ska anpassas till hyresgästernas önskemål så långt det är rimligt och möjligt.

Bolaget ska arbeta för att bostadsområden, bostäder och lokaler tillför Askersunds kommun positiva miljövärden. Vid investeringar och reinvesteringar samt drift av fastigheter skall miljöaspekterna beaktas i syfte att bidra till målet – ett attraktivt boende. Den sociala miljön skall här särskilt uppmärksammas.



Nyproduktion av bostäder

I enlighet med kommunens bostadsförsörjningsprogram är kommunens målsättning att öka antalet nyproducerade lägenheter och bolaget bör stå för en viss andel av denna nyproduktion/omvandling.

Förnyelse och upprustning

För att hålla en jämn upprustningstakt av beståndet gör bolaget tillsammans med kommunen upprätta en strategi för detta, avseende såväl det egna bostadsbeståndet som de åt kommunen förvaltade verksamhetslokalerna.

Tillgänglighet

Kommunen har sedan flera år arbetat efter konceptet att lokaler och utemiljö så långt det går ska vara tillgängliga för alla. Detta ska även gälla bostäder vid nybyggnation och även vid större renoveringar. Bolaget och kommunen ska samarbeta i dessa frågor.

Mer blandade upplåtelseformer

Bolaget ska aktivt verka för att ha en bredd i sin hyresbostadsmarknad, d.v.s. ha tillgång till bra bostäder med rimliga hyror. Kommunen strävar efter ett mer varierat bostadsutbud för att möta olika behov och önskemål. Kommunen är inte främmande för andra upplåtelseformer än hyresrätter.

Kommunkontrakt

Bolaget ska om kommunen så begär, kunna ställa lägenheter till kommunens förfogande att användas för personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. En målsättning ska vara att successivt omvandla dessa till vanliga hyreskontrakt.

Barnperspektiv

Bolaget ska arbeta efter ett barnperspektiv och aktivt verka för att barnfamiljer hamnar i en sådan situation att det inte blir aktuellt med en vräkning.

Miljö och klimat

I alla sin verksamhet ska bolaget vara ett föredöme i miljöfrågor. Vid nybyggnation ska alltid hänsyn tas till miljövänlig materialanvändning, tekniska lösningar och effektiv energianvändning. Grön el ska vara en naturlig del i bolagets energiförsörjning.

8) Ekonomiska utgångspunkter och finansiella mål

Bolaget ska bedriva sin verksamhet på affärsmässiga villkor och verka för en ekonomisk utveckling som ger hållbarhet och stabilitet. Detta ska även leda till ombyggnation och en nyproduktion av bostäder som är anpassade efter de boendes krav och efterfrågan, med hänsyn till de affärsmässiga grunderna.

Då bolaget ingår i en av Askersunds kommun ägd koncern ska bolaget aktivt samverka med kommunen och de övriga bolag som ingår i koncernen för att uppnå synergieffekter och effektivitetsvinster.

Målsättningen är att generera en direktavkastning (driftnetto/värde på fastigheterna) som uppgår till cirka 4 procent före avskrivningar och dispositioner (exklusive kommunens verksamhetslokaler).



Avkastningen ska stärka bolaget för att dels klara en offensiv investeringstakt alternativt täcka nedskrivningsbehov i samband med nybyggnation.

Soliditeten ska långsiktigt i genomsnitt uppgå till minst 15 procent för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Vid en offensiv inriktning kan soliditeten vara cirka 10 procent för att därefter byggas upp igen.

Bolaget ska förvalta sin fasta egendom så effektivt att den behåller eller ökar i värde.

Finansiering

Bolaget ska i sin finansiella hantering ingå i kommunens koncernkonto.

Upplåning ska ske genom kommunal borgen, utifrån den borgensram som årligen beslutats av kommunfullmäktige. För bolagets lån, upptagna med kommunal borgen som säkerhet, ska bolaget årligen betala en borgensavgift till kommunen som baserar sig på faktiskt borgensåtagande så att den sammanlagda kostnaden för kapitalet blir marknadsmässig. Kommunstyrelsen beslutar senast i december varje år om nivå för påföljande års ersättningen utifrån gällande ränteläge.

Bolaget får inte pantsätta aktier eller lämna borgen.

Utdelning

Då bolaget har en soliditet på 20 procent kan bolaget lämna en årlig utdelning till kommunen. Detta görs i särskild överenskommelse mellan bolag och ägare och kan inte omfatta mer än 50 procent av resultatet (exklusive kommunens verksamhetslokaler).

9) Samordning och dialog

Information till kommunstyrelsen

Bolaget ska fortlöpande hålla kommunstyrelsen välinformerad om bolagets verksamhet. Detta innebär att bolaget ska överlämna:

- Protokoll från bolagsstämma
- Bolagets årsredovisning
- Revisionsberättelse och lekmannarevisorernas granskningsrapport
- Underlag till sammanställd redovisning för kommunen
- Redovisning av verksamhet, utveckling och ekonomiska förhållanden
- Månadsvis information om vakansgraden (lediga lägenheter)

Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet gäller inte handling eller förhållande som är belagd med sekretess enligt gällande lagstiftning.

Vad gäller ekonomisk rapportering ska bolaget följa kommunens tidsplanering.

I övrigt skall information lämnas när kommunstyrelsen och Askersund Rådhus AB så önskar eller bolagets styrelse finner det nödvändigt.



Kommunstyrelsen bjuder in bolaget en gång per gång per år för att bolaget ska lämna information om verksamheten.

Bolagets ordförande, vice ordförande samt VD ska delta vid möte med styrelsen i Askersunds Rådhus AB vid en så kallad ägardialog minst två gånger per år. Dagordning upprättas gemensamt och fastställs senast 5 dagar före mötet av VD i Askersunds Rådhus AB. Initiativ till möte kan tas av både kommunen och bolaget.

Underställningsplikt

Utöver vad som framgår av bolagsordning och kommunens ägardirektiv ska kommunfullmäktige ta ställning i följande frågor:

- Förvärv och överlåtelse av aktier eller andelar i företag
- Bildande, förvärv, avveckling eller fusion av eventuella dotterbolag
- Förvärv och överlåtelse av fastighetsbestånd till en köpeskilling som överstiger ett belopp motsvarande 200 prisbasbelopp.
- Åtgärder som innebär en ny inriktning eller verksamhet inom nytt affärsområde.
- Information ska ske innan rivning av fastigheter äger rum.
- Information innan större och genomgripande reovering av fastigheter äger rum, som överstiger ett belopp motsvarande 200 prisbasbelopp.
- Övriga frågor av principiellt slag eller av större vikt, t.ex. fastighetsförsäljning på mindre orter.

Kommunfullmäktige utser ledamöter och suppleanter till bolaget. Styrelsens suppleanter skall erhålla kallelsen till styrelsens sammanträde för kännedom och har även rätt att närvara vid dessa.

Anställning av VD liksom villkoren vid anställning samt entledigande av denne ska före beslut underställas styrelsen i Askersunds Rådhus AB för yttrande.

Bolaget ska i tillämpliga delar följa de styrdokument som kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen fastställt. Bolaget och kommunen ska ha en löpande dialog för avstämning och eventuella korrigeringar av styrdokument m.m.

Bolagsstämma

Bolaget ska årligen senast före utgången av juni månad hålla årsstämma i enlighet med bolagsordningen.

10) Tolkningsföreträde

Askersunds kommun äger tolkningsföreträdare av dessa ägardirektiv.

Dessa ägardirektiv ska efter fullmäktiges godkännande antas på bolagsstämma i Bolaget.

11) Bolagets ledning

Arbetsordning för styrelsen

Styrelsen ska utarbeta och anta en arbetsordning fört sitt eget arbete.



Instruktion för verkställande direktören

Enligt aktiebolagslagen har styrelsen att meddela riktlinjer och anvisningar för den verkställande direktörens handhavande av den löpande förvaltningen. Sådana riktlinjer ska utformas skriftligt i en instruktion för VD.

Styrelsen ansvarar för att instruktionen omprövas mot bakgrund av ändrade förhållanden. Av instruktionen ska framgå de förekommande ärenden som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet är att hänföra till löpande förvaltning och således ska omfattas av VD:s kompetens.