



Ägardirektiv för Leksandsbostäder Aktiefbolag

Godkända av kommunfullmäktige § 64 2013-06-10

Antagna vid bolagsstämma § 6 2013-09-05

1. Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Bolaget är organ för kommunens verksamhet och således underordnat Leksands Kommun. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige och av kommunstyrelsen, med stöd av delegation, utfärdade direktiv.

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

- a) Bolagsordning
- b) Dessa ägardirektiv
- c) Kommunstyrelsens reglemente
- d) Av fullmäktige och av kommunstyrelsen utfärdade särskilda direktiv och policies
- e) Förekommande avtal mellan kommunen och bolaget

2. Kommunens direktivrätt

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

3. Kommunens insyn och ägarfunktion

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

Kommunstyrelsen skall ges den information och tillställas de handlingar som den begär. Karaktären och omfattningen av den löpande informationen skall fastställas efter samråd med bolagets styrelse.

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



4. Ändamålet med bolagets verksamhet

Leksandsbostäder AB ägs i syfte att på affärsmässiga principer köpa, sälja, äga, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter med bostäder, affärslägenheter och anläggningar samt därtill hörande kollektiva anordningar inom Leksands Kommun. För Leksands kommun är det väsentligt att kunna erbjuda ett attraktivt boende och därigenom medverka till att utveckla kommunen som en attraktiv bostads- och näringslivsort. Bolaget ska utifrån detta övergripande allmännyttiga syfte:

- 1 Tillhandahålla ett varierat utbud av hyresbostäder av god kvalitet för att tillgodose olika bostadsbehov.
2. Bidra till tillväxt genom att vara en ledande aktör som bygger och förvaltar attraktiva och prisvärda hyresbostäder.
3. Bidra till ett gott samhälle genom att ge hyresgästerna ett bra boende oavsett område.

Dessutom har kommunen enligt 3 kap. 16-17 §§ Kommunallagen överlämnat förvaltning och i förekommande fall ny-, till- och ombyggnadsverksamhet av kommunens bebyggda fastigheter samt uppdraget att ombesörja kommunens åtaganden inom gatu- och parkverksamheten enligt bilaga.

5. Grundläggande principer för bolagets verksamhet

Ansvar för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att fortlöpande se över och anpassa organisationen så att den på bästa sätt skall stödja bolagets ändamål.

Bolaget skall drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av dessa direktiv. Detta innebär att bolaget är undantaget kommunallagens självkostnadsprincip och förbudet mot att bedriva näringsverksamhet i vinstsyfte. Bolaget ska drivas så att en långsiktig ekonomisk ställning som beskrivs i paragraf 6 upprätthålls samt iaktta de begränsningar och förutsättningar som ligger i att vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och de normer som gäller för denna sektor.

6. Ekonomiska och finansiella direktiv

Bolaget skall på kort och långsikt eftersträva en balanserad ekonomisk utveckling.

Bolaget bör ha en soliditet om lägst 15 % (soliditet definieras här som synligt eget kapital i procent av balansslutningen vid årets utgång)

Bolaget bör ha en direktavkastning om minst 6 %. (direktavkastning här definierat som driftnettot i förhållande till bokförda värdet på bolagets byggnader och mark vid årets utgång).

Då bolaget utför planerat underhåll med hänsyn till effektivt genomförande belastas enskilda



år av högre kostnader än normal nivå. Direktavkastningskravet skall därför nås som ett lägsta medeltal på 5 år.

Bolaget ska använda koncernkonto gemensamt med kommunen. Räntevillkor och borgensavgift avtalas mellan kommunen och bolaget

7. Underställningsplikt

Kommunfullmäktiges godkännande skall inhämtas såvitt avser:

- a) bildande och förvärv av dotterbolag eller aktieposter i bolag,
- b) planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet.

Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt framgår av bolagsordningen.

Skulle olika meningar uppkomma i bolagets styrelse om huruvida fråga är av sådant slag att den skall underställas fullmäktige skall samråd ske med kommunstyrelsen.

8. Budget och handlingsprogram

Bolaget skall årligen fastställa ett översiktligt handlingsprogram för de närmaste tre räkenskapsåren, varav det första planeras mer precist och omsätts i en årsbudget.

Bolagets verksamhets- och ekonomiplanering ska samordnas med kommunens. Samordning av tidplaner ska ske avseende verksamhetsplanering/budget-, uppföljning- och redovisningsarbete.

9. Underlag för koncernredovisning

Bolaget skall årligen senast vid den tidpunkt som årligen fastställs tillhandahålla kommunstyrelsen det underlag styrelsen begär för upprättande av kommunens årsredovisning.

10. Informationsskyldighet

Bolaget skall hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet. En del av denna information skall lämnas i form av dels budget för kommande år enligt punkt 8 ovan, dels ekonomisk och verksamhetsmässig uppföljning relaterad till innevarande års budgeterade verksamhet. Det åligger bolaget att till kommunstyrelsen snarast översända:

- a) en ekonomisk och verksamhetsmässig rapport per tertial vilken skall vara relaterad till innevarande års budgeterade verksamhet
- b) protokoll från bolagsstämma
- c) protokoll från styrelsesammanträde
- d) bolagets årsredovisning
- e) revisionsberättelse



f) granskningsrapport.

Uppgifter om enskilda leverantörers ekonomiska förhållanden skall inte lämnas ut om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den enskilde eller någon honom närstående lider men. Hänvisning skall vid vägrat utlämnande ske till aktuellt lagrum i Offentlighets- och sekretesslagen

I övrigt ska information lämnas när kommunen så önskar eller bolagets styrelse eller VD finner det nödvändigt.

11. Allmänhetens rätt att ta del av bolagets handlingar

Bolaget omfattas enligt lag av offentlighetsprincipen. Frågan om utlämnande av allmän handling avgörs av verkställande direktören eller annan person om VD så beslutar. Beslut att ej lämna ut handling skall på begäran prövas av bolagets styrelse.

Bolaget skall tillämpa den för kommunen vid var tid gällande taxan för utlämnande av allmänna handlingar.

Allmänna handlingar skall förvaras enligt fastställd arkivbildningsplan.

12. Upphandling

Lagen om offentlig upphandling är tillämplig på de kommunala bolagen. Bolaget skall sträva efter att nå upphandlingsfördelar i samarbete med kommunen.

Bolaget skall, om kommunstyrelsen så beslutar, medverka i samordning av kommunens upphandling.

13. Suppleanters inträde mm

För suppleanters inträde i styrelsen skall ordningen för suppleanters inträde i kommunens nämnder tillämpas. Suppleant har rätt att närvara och yttra sig vid styrelsesammanträde även om han ej ersätter ledamot. Suppleant skall alltid kallas till styrelsesammanträde. Närvarande suppleant som ej ersätter ledamot har att iakttaga tystnadsplikt som gäller för ledamot.

14. Instruktion för verkställande direktör

Styrelsen har enligt 8 kap. 29 § aktiebolagslagen att meddela riktlinjer och anvisningar för verkställande direktörens handhavande av den löpande förvaltningen. Sådana riktlinjer och anvisningar skall utformas skriftligt i instruktion till verkställande direktören. Styrelsen skall tillse att instruktionen omprövas mot bakgrund av ändrade förhållanden och vunna erfarenheter.



I instruktionen skall anges inom bolaget förekommande ärenden som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet är att hänföra till löpande förvaltning och således skall omfattas av verkställande direktörens kompetens.

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

15. Arbetsordning för styrelsen

Styrelsen skall årligen enligt 8 kap 6 § aktiebolagslagen utarbeta och anta arbetsordning för sitt eget arbete.

16. Förvaltningsberättelsens innehåll

Bolagets styrelse skall 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.

17. Revision

Bolagets revisor skall, utifrån vad aktiebolagslagen stadgar revidera årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning.

Lekmannarevisorerna skall utifrån det kommunala syftet med bolagets verksamhet pröva huruvida denna utövats på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt och om företagets interna styrning är tillräcklig. En samordning skall ske mellan dessa två skilda revisionsinsatser.

18. Kommunövergripande policies

Kommunfullmäktige bestämmer i särskild ordning att ange de kommunövergripande policies som bolaget skall tillämpa.



Bilaga till ägardirektiv i anledning av överlämnande enligt 3 kap 16 – 17 §§ Kommunallagen av förvaltning och i förekommande fall ny-, till- och ombyggnadsverksamhet av kommunägda bebyggda fastigheter. De fastigheter som ingår i bolagets uppdrag fastställs årligen. Bolaget har dessutom uppdraget att ombesörja kommunens åtaganden inom gatu- och parkverksamheten.

Uppdraget

Bolaget skall på uppdrag av kommunfullmäktige förvalta kommunägda bebyggda fastigheter med därtill hörande anläggningar. Bolaget ska också ansvara för de ny-, till- och ombyggnader som kommunen ålägger bolaget enligt fastställd budget eller genom särskilda beslut. Bolaget skall därutöver ombesörja kommunens åtaganden inom gatu- och parkverksamheten.

Verksamheten ska bedrivas enligt de mål och riktlinjer som kommunen, efter förslag från bolaget, årsvis fastställer.

Omfattning

De fastigheter eller delar av fastigheter förvaltningsuppdraget omfattar fastställs årligen i samband med budget. Vid väsentliga förändringar som kan förorsaka organisatoriska förändringar eller tillfälligt ökade kostnader för bolaget skall detta ske med god framförhållning och föregås av genomgång mellan kommunen och bolaget.

Förvaltningsuppdraget omfattar ekonomisk administration samt teknisk förvaltning inklusive planerat underhåll där gränsdragningen mellan kommunen och bolaget regleras i enlighet med gränsdragningslistor upprättade enligt Aff – Avtal för fastighetsförvaltning. Verksamheten bedrivs i samråd med kommunens fastighetsansvariga tjänsteman.

Bolaget har därutöver att

- bistå kommunen med fastighetsteknisk rådgivning, och annan av uppdraget föranledd teknisk rådgivning.
- bistå kommunen med kostnads- och investeringskalkyler
- ta initiativ och lämna förslag till åtgärder med syfte att uppnå bästa möjliga fastighetsekonomi
- biträda kommunen vid tillhandahållande av lokaler för kommunens behov.

Förvaltningsuppdraget för gatu- och parkverksamheten omfattar administrativ och teknisk förvaltning av kommunens gator, vägar, parker, offentliga platser samt kommunens frivilliga driftåtagande avseende delar av det enskilda vägnätet i kommunen.



För att i alla avseenden möta aktiebolagslagens krav på det egna kapitalets goda bestånd skall kommunen täcka bolagets kostnader för den överlämnade verksamheten enligt kommunal självkostnadsprincip.

Kostnaderna för förvaltningsuppdraget skall beräknas av bolaget och i skriftlig form på sätt Kommunstyrelsen bestämmer överlämnas till kommunen. Kommunen fastställer därefter i budget de kostnader bolaget skall få täckta nästkommande räkenskapsår.

Bolaget erhåller månadsvis i förskott ersättning baserad på kommunens budget enligt ovan.

För byggnadsverksamheten som uppdragits åt bolaget erhåller bolaget ersättning för egna projektledningskostnader för respektive projekt. De direkta kostnaderna i byggnadsprojekten fakturerar externa leverantörer direkt till kommunen.

Redovisning

Bolagets verksamhet får aldrig drivas så att bolagets hyresgäster kostnadsmässigt påförs andra kostnader än sådana som är hänförliga till uthyrningsverksamheten.

Bolaget skall tillämpa rutiner för kontering så att kostnader och intäkter för respektive förvaltningsobjekt och byggnadsprojekt kan särskiljas.

Bolagsgemensamma kostnader som ej kan särskiljas på förvaltningsobjekt fördelas i relation till lokalarean.

Uppföljning

Bolaget skall omedelbart under löpande år underrätta kommunen om faktiska eller förväntade avvikelser mot den budget som bolaget svarar för. Bolaget skall också redovisa erforderliga åtgärder för att hålla budget samt konsekvenser av dessa.

Bolaget upprättar slutredovisning för varje kalenderår. Eventuella över- eller underskott mot budget avräknas mot kommunen för fastighetsförvaltning resp planerat underhåll var för sig.

För att bedöma att bolagets åliggande fullgörs på ett kostnadseffektivt sätt skall bolaget redovisa nyckeltal till kommunen.

Uppsikt och samråd

Förutom den uppsikt Kommunstyrelsen skall utöva över bolaget enligt 6 kap 1 § Kommunallagen, skall kommunen och bolaget sammanträda vid minst två



protokollförda tillfällen varje år. Deltagare vid dessa möten skall vara kommunens kommunalråd, kommundirektören tillika sammankallande samt bolagets styrelseordförande och verkställande direktör.

Kommunen och bolaget skall löpande och på lämplig organisatorisk nivå hålla varandra informerade om alla förhållanden rörande detta avtal i syfte att gemensamt uppnå bästa resultat.

Giltighetstid

Dessa ägardirektiv gäller från 2013-09-05 och tills vidare. Skulle direktiven ändras skall detta ske med god framförhållning för bolaget om de förorsakar ökade kostnader för bolaget och alltid då föregås av genomgång mellan kommunen och bolaget om ökad kostnadstäckning.