



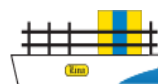
TÖREBODA KOMMUN

Ägardirektiv

För Törebodabostäder AB

Töreboda kommun

Antagen av kommunfullmäktige
Töreboda 2019-09-30





Ägardirektiv för Törebodabostäder AB

Kommunfullmäktiges beslut § 100/2019

Ägardirektiven för verksamheten i Töreboda bostäder AB, nedan kallat bolaget, är antagna av kommunfullmäktige i Töreboda kommun den 30 september år 2019 och fastställda av bolagsstämma 2020.

1. Bolaget som en del av den kommunala organisationen

Bolaget ägs av Töreboda kommun som har för avsikt att långsiktigt äga bolaget. Bolaget är en del av kommunens verksamhet. Bolaget ska i sin verksamhet beakta detta. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och av bolagsordningen, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen, fastställda av bolagsstämma.

2. Kommunens direktivrätt

Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, exempelvis aktiebolagslagen, lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag eller strider mot bolagets intresse.

Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen.

3. Kommunens insyn och ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § Kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen 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. Kommunstyrelsen skall ges den information och tillställas de handlingar som den begär. Karaktären och omfattningen av den fortlöpande informationen skall fastställas efter samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt kommunallagen 6 kap, § 9, har att fatta årliga beslut huruvida bolagets verksamhet varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Om kommunstyrelsen finner att så inte varit fallet ska styrelsen lämna förslag till kommunfullmäktige om nödvändiga åtgärder.

Styrelsen för Törebodabostäder AB ska årligen, senast den 28 februari, i en särskild handling redovisa hur verksamheten har bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen angivna syftet med bolaget. Redovisningen ska vara utformad så att den kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsiktsplikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 9 §§ Kommunallagen.



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 är, som anges i bolagsordningen, att inom Töreboda kommun förvärva, avyttra, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar.

Bolaget får inte bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen eller med den kommunala kompetensen.

6. Mål och syfte med bolagets verksamhet

Inriktning

Syftet och målsättningen för bolagets verksamhet är att utifrån ett allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Syftet med bolagets verksamhet är att tillhandahålla bra bostäder samt lokaler inom Töreboda kommun i form av både hyresrätter och bostadsrätter. I detta skall ingå att:

- skapa sunda och trygga miljöer
- bidra till ett ekologiskt hållbart samhälle
- motverka segregation genom socialt ansvarstagande
- Upplåta bostäder som är anpassade för särskilda behov hos grupper eller enskilda personer
- erbjuda ett prisvärt boende
- erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget

Bolaget ska tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster. Det innefattar även grupper eller enskilda personer som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden.

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd och förvaltningsuppdrag skall ge optimala förutsättningar för att ge en kostnadseffektiv organisation och bra ekonomi.

Inom ramen för vad som redovisas i föregående stycke äger bolaget rätt att förvärva/avyttra enstaka fastigheter. För ytterligare information se punkt 8.

Ekonomi

Bolaget skall eftersträva att av egen kraft höja soliditeten. Bolaget ska bedrivas så att bostadsbeståndet lämnar en marknadsmässig avkastning.

Kommunens krav på marknadsmässig avkastning innebär att direktavkastningen på bolagets fastigheter skall vara tre procent. Direktavkastning definieras som fastigheternas driftnetto/ fastigheternas marknadsvärde, där driftnettot utgörs av Hyresintäkter - Drift och underhållskostnader - Fastighetsskatt. Marknadsvärdet beräknas som taxeringsvärdet/0,75.



Bolaget ska till kommunen betala en avgift för de lån som kommunen borgar för. Avgiften fastställs till 0,25 procent. Avgiften betalas årligen i efterhand till kommunen senast den 31 januari. Nivån på borgensavgiften bör ses över årligen beroende på den ekonomiska utvecklingen.

Bolaget ska till kommunen årligen dela ut det maximala belopp som tillåts enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelningen skall beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan +1 procent på aktiekapitalet. Utdelning utbetalas när soliditeten stärkts och uppnått 20 procent.

Likvideras bolaget skall dess behållna tillgångar tillfalla Törebodas kommun för att till den del de inte motsvaras av tillskjutet kapital, användas till det ändamål för vars främjande bolagets bildats.

7. Grundläggande principer för bolagets verksamhet

Bolaget skall drivas enligt affärsmässiga principer och ha ett långsiktigt perspektiv under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten.

Verksamheten skall drivas så affärsorienterat och affärsmedvetet att det åstadkommer effektivitetsvinster till gagn för dem som utnyttjar bolagets tjänster utan att detta går ut över den totala verksamheten i Törebodas kommun.

8. Kommunfullmäktiges ställningstagande

Bolaget skall bereda kommunfullmäktige i Töreboda kommun möjlighet att yttra sig innan beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt och som inte avser den löpande driften. Härmed avses:

- investeringsbeslut av större omfattning (över 80 basbelopp) och med långsiktig väsentlig inverkan på, bolagets ekonomi eller verksamhet
- fusion av företag
- bildande och förvärv av dotterföretag eller överföring av bolagets verksamhet
- förändrad borgensram vid upplåning, se punkt 21
- avyttring av fastigheter eller annan tillgång till ett värde överstigande 80 basbelopp
- planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräkningslistan 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. Skulle styrelsen ha olika meningar om en fråga är av sådant slag, att den skall underställas fullmäktige, skall samråd ske med kommunstyrelsen.



9. Förvaltningsberättelsen

Bolagets styrelse skall årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen i detta avseende stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma.

10. Granskningsrapporten

Bolagets lekmannarevisorer ska årligen i sin granskningsrapport yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordningen och i detta ägardirektiv samt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Om lekmannarevisorerna inom ramen för sin granskning finner brister i de avseenden som anges i första stycket ska lekmannarevisorerna löpande kommunicera sina iakttagelser med kommunstyrelsen.

11. Information och dialog

Bolaget skall hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet och har skyldighet att på uppmaning av kommunstyrelsen lämna uppgifter om bolagets ekonomi.

För att upprätthålla och ha en kontinuerlig förtroendefull dialog mellan kommunen och bolaget ska det hållas kvartalsvisa möten mellan presidiet i bolaget och kommunstyrelsens presidium samt bolagets och kommunens berörda tjänstemän. Bolaget ska även initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar.

När det gäller avrapportering och uppföljning av bolagets verksamhet och ekonomi ska följande dokument översändas till kommunen:

- protokoll från styrelsemöten och bolagsstämma
- delårsrapporter och löpande budgetuppföljningar
- bolagets årsredovisning
- revisionsberättelse
- i årsredovisningen redovisa hur gällande ägardirektiv följts

Det är viktigt att bolaget redovisar i årsredovisning och delårsrapporter hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med densamma.

12. Budget- och flerårsplan

Bolaget ska årligen fastställa budget, arbetsordning och underhållsplan. Budget, arbetsordning och underhållsplan delges kommunstyrelsen senast den 1 februari varje år.

13. Underlag för koncernredovisning och budget

Bolaget skall enligt tidsplaner för kommunkoncernens bokslutsarbete årligen tillhandahålla kommunstyrelsen det underlag styrelsen begär för att upprätta av kommunens årsredovisning enligt 11 kap. 20 § Kommunallagen.

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av kommunens budget.



14. Ersättares inträde

Kommunens regler gäller även för ersättares inträde i styrelsen och ersättares närvaro- och yttranderätt vid sammanträde även om han/hon inte ersätter ledamot. Ersättare ska alltid underrättas om styrelsesammanträde.

Ersättare som inte tjänstgör ska åläggas att iaktta samma tystnads- och lojalitetsplikt som ledamot.

15. Utlämnande av bolagets handlingar

Allmänheten har rätt att ta del av handlingar hos bolaget enligt de grunder som gäller för handlingars offentlighet i 2 kap tryckfrihetsordningen och Offentlighets- och sekretesslagen.

Frågan om utlämnande av handlingar avgörs av verkställande direktören eller efter dennes bestämmande. Vägran att utlämna handling skall på sökandens begäran prövas av styrelsen.

Bolaget ska tillämpa den för Töreboda kommun vid var tid gällande taxan för utlämnande av allmänna handlingar.

16. Arkivreglemente

Töreboda kommuns arkivreglemente ska tillämpas i bolaget.

Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Töreboda kommun.

17. Bolagsstämma

Bolaget ska årligen hålla bolagsstämma/årsstämma. Av bolagsordningen framgår hur kallelse till bolagsstämma ska ske. Information om bolagsstämman med angivande av tid och plats samt dagordning ska publiceras på bolagets hemsida senast två veckor i förväg. Samma information ska inom samma tid tillställas kommunen för möjliggörande av publicering på kommunens hemsida.

18. 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 instruktioner för verkställande direktören. Styrelsen skall tillse att instruktionen omprövas mot bakgrund av ändrade förhållanden och vunna erfarenheter.

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

19. Arbetsordning för styrelsen

Styrelsen skall utarbeta och anta arbetsordning för sitt eget arbete.



20. Revision

Bolagets revisorer skall utöver vad aktiebolagslagen stadgar, mot bakgrund av det kommunala syftet med bolagets verksamhet, pröva om denna utövats på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Revisionsberättelsen skall innehålla uttalande om hur denna prövning utfallit och om bolagets utveckling mot bakgrund av uppställda mål.

21. Finansiell policy

Bolagets behov av rörelsekapital skall, om det inte täcks av tillgängliga medel, tillgodoses genom checkräkningskredit inom ramen för kommunens koncernkonto. Om bolaget utnyttjar kommunens checkkredit ska de erläggas med ränta. Ränta kommer att utgå med checkkreditens ränta + 0,5 procent.

Långfristiga lån ska upphandlas i samråd med kommunens ekonomienhet. Vid behov av förändrad borgensram fordras beslut av kommunfullmäktige.

22. Upphandling

Bolaget ska följa de riktlinjer för inköpsverksamhet i Töreboda kommun som kommunfullmäktige fastställt. I den mån det låter sig göras ska bolaget medverka i samordning av kommunens upphandling.

Bolaget ska alltid vid köp av tjänster beakta möjligheten att anlita gemensamma servicefunktioner (ekonomi, inköp, IT etc.) som finns i kommunen.

23. Representation

Bolagets representation ska vara enligt kommunfullmäktiges antagna regler.

24. Informationspolicy

Öppenhet och tydlighet ska präglade informationen.

25. Personalpolitik

De personalpolitiska riktlinjer som fastställs för kommunen gäller även för bolaget. Bolaget ska teckna branschspecifika kollektivavtal. Löne- och anställningsvillkor, som inte omfattas av ovan nämnda avtal, ska motsvara de som gäller i kommunen för jämförbara arbetsuppgifter. Löneutvecklingen ska ligga inom de avtalsramar som de centrala parterna fastställer.

26. Rekrytering av verkställande direktör

Rekrytering och anställning av verkställande direktör sker efter samråd med kommunstyrelsen.

Löne- och anställningsvillkor för verkställande direktören och annan ledande personal fastställs efter samråd med kommunstyrelsen.

27. Revidering

Revidering av ägardirektivet sker en gång per mandatperiod.