

Ägardirektiv för Alingsåshem AB

Typ av styrdokument: Ägardirektiv

Beslutande instans:

Kommunfullmäktige och bolagsstämma

Datum för beslut: ÅÅÅÅ-MM-DD

Diarienummer: 2024.077 KS

Gäller för: Alingsåshem AB (org.nr. 556401-2374)

Giltighetstid: Tills vidare

Revideras senast: Vid behov

Dokumentansvarig: Ekonomichef



ALINGSÅS
KOMMUN

1. Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Alingsåshem AB är en organisatorisk enhet i kommunens verksamhet och således underordnat kommunfullmäktige i Alingsås kommun. Bolaget ska följa den företagspolicy som fullmäktige har antagit för de kommunala bolagen.

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

- a) bolagsordning
- b) företagspolicy
- c) ägardirektiv
- d) avtal som kan finnas mellan kommunen och bolaget.

Fastighetskoncernen Alingsåshem AB äger samtliga aktier i bolaget.

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 och offentlighets- och sekretesslagen.

Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen.

3. Kommunens 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. Ledningsfunktionen har i kommunen även förtydligats med en särskild företagspolicy.

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

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.

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. Ändamålet med verksamheten

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

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Alingsås kommun äga, förvalta, förädla, förvärva, bebygga och överlåta fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att, i allmännyttigt syfte och med iakttagande av lokaliseringsprincipen, främja bostadsförsörjningen inom Alingsås kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas i ett långsiktigt och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart perspektiv. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen (2017:725).

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren och i dess ställe. **Bolaget ska följa kommunens stadsplan.**

Bolaget ska

- erbjuda kommuninvånarna ett attraktivt, tryggt och trivsamt boende
- erbjuda ett varierat utbud av bostäder och bostadskomplement
- bidra till tillgänglighet för alla samt integration
- inom bolagets verksamhetsområden aktivt medverka till att kommunens vision kan förverkligas
- arbeta för ett energieffektivt och hållbart byggande

Kunder/marknad

~~Alingsåshem AB ska bidra till kommunens tillväxt genom att tillgodose olika kunders behov av boende. Bolaget ska göra detta genom att arbeta med ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelse- och ägandeformer. För att uppfylla ändamålet med verksamheten och underlätta fastighetstransaktioner får bolaget köpa och sälja fastigheter eller aktier i fastighetsförvaltande dotterbolag. Med undantag för frågor av principiell beskaffenhet eller frågor av större vikt fordras inget särskilt tillstånd för att genomföra de transaktioner med tillhörande formalia som krävs.~~

Vid förvärv av dotterbolag enligt ovan äger bolagets styrelse rätt att t.ex. fastställa bolagsordning, utse styrelse, yrkesrevisorer och lekmannarevisorer samt utse ägarrepresentant till bolagsstämma. Dock ska styrelsens representanter, yrkesrevisorer och lekmannarevisorer vara de samma som, från tid till annan, utses för Alingsåshem AB.

Verksamhet/utveckling

~~AB Alingsåshem ska vara ett föredöme i att ha helhetssyn på frågor rörande kvalitet, arbetsmiljö, miljö och ekonomi i verksamheten.~~

~~Bolaget ska vara en partner till kommunen i att aktivt utveckla det naturliga sociala skyddsnet som finns i ett småskaligt samhälle samt göra det möjligt för äldre att bo kvar i sitt bostadsområde.~~

Bolaget ska i första hand förvalta nuvarande bestånd. Bolaget har möjlighet att utveckla och avyttra byggrätter, göra mindre förtätningar och ombyggnationer men detta ska i sådana fall finansieras med egna medel och inte öka bolagets låneskuld. Medel som frigörs vid eventuella försäljningar inom bostadsbolaget ska stanna inom bostadsbolaget. Om bolaget bygger nya bostäder ska det i första hand ske genom en hyrköpsmodell.

Ovan stycke gäller inte för eventuella investeringar som beställs av kommunen, exempelvis inom befintliga äldreboenden och kategoriboenden.

Bolaget ska på egen hand och i samverkan med andra aktörer möjliggöra att det byggs fler bostäder i Alingsås kommun. Detta ska göras på ett sätt som främjar social hållbarhet genom bland annat blandade upplåtelse- och ägandeformer. Bolaget ska arbeta för att tillgodose kommunens behov av bostäder.

Bolaget bör tillhandahålla lägenheter i såväl Alingsås stad som den norra och södra kommundelen.

Strategisk och socialt hållbar avyttring är en naturlig del av Alingsåshem ABs samhällsbyggande uppdrag och ska även syfta till att finansiera kommande investeringar i bostadsbolaget. Strategisk och social hållbar avyttring av bostäder inom allmännyttan kan ske på flera olika sätt och det ska finnas möjlighet att ställa olika krav på köparen. Vid försäljningar ska det ställas krav för att säkerställa en seriös aktör som köpare. I dessa delar behöver den ekonomiska kalkylen vägas in men lika väl frågor kring social hållbarhet och integration. Alingsåshem AB har ett stort samhällsansvar och ska vara delaktiga i att utveckla och investera inom kommunen. Medel som frigörs vid försäljningar inom bostadsbolaget ska stanna inom bostadsbolaget.

Ägaren anser att det inte är lämpligt att avyttra befintliga kommunala äldreboenden så länge som det bedrivs verksamhet där. Däremot är det möjligt för Alingsåshem AB att om det bedöms fördelaktigt avyttra en del av nuvarande bestånd av bostäder med särskild service.

6. Ekonomiska mål samt finansiering

Alingsåshem AB ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande. För att uppnå kostnadseffektivitet och åstadkomma optimala lösningar inom kommunkoncernen kan samarbete ske där det är lämpligt.

Soliditet

Bolaget bör ha en marknadsmässig justerad soliditet om 35 procent baserat på fastigheternas marknadsvärde minskat med uppskjuten skatt. Vid en långsiktig marknadsmässig justerad soliditet understigande 35 procent bör styrelsen ha en plan för att inom en femårsperiod uppnå normal nivå.

Med justerad soliditet avses redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt, i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.

Avkastningskrav

Bolaget bör ha en direktavkastning över tid på totalt kapital om minst 5 procent, baserat på fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning på totalt kapital definieras som driftnetto dividerat med fastigheternas bokförda värde. Driftnetto definieras som nettoomsättning exklusive övriga intäkter minus kostnader för underhåll, drift, administration samt fastighetsskatt.

Koncernbidrag

Alingsåshem AB kan, i den mån resultatet medger, lämna koncernbidrag. Alingsåshem AB ska vara ett allmännyttigt bostadsföretag. Det innebär att det koncernbidrag som bolaget kan lämna, ska vara i överensstämmelse med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Upplåning

Upplåning sker enligt Alingsås kommuns styrande dokument för finansverksamheten.

7. Information och ägardialog

Samordning/process

Bolagets verksamhet ska utgå från kommunens vision, övergripande mål och strategisk inriktning.

Bolagets verksamhet ska aktivt samordnas och samverka med övriga bolag i koncernen samt med den verksamhet som bedrivs i förvaltningsform.

Kommunstyrelsen ansvarar för kommunens strategiska och taktiska planering av verksamhetslokaler samt har uppdraget att samordna och effektivisera lokalanvändningen i kommunen. Bolaget ska medverka i detta arbete.

Styrprinciper för budget, verksamhetsplanering och uppföljning ska anpassas till kommunens styrprocess.

Ägaren ska fortlöpande hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar.

Kommunstyrelsen ska utan dröjsmål få del av

- protokoll från bolagsstämma
- protokoll från styrelsesammanträde
- bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisor.

Demokrati

Uppfyllande av ägardirektiv ska rapporteras till till kommunfullmäktige, via moderbolaget AB Alingsås Rådhus, i samband med delårsbokslut och årsbokslut.

8. Redovisning till koncernen

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapport enligt lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning. Bolaget ska upprätta avstämt delårsbokslut per den 31 augusti och årsbokslut per den 31 december. Boksluten ska lämnas till kommunledningskontoret som underlag till den sammanställda redovisningen för hela Alingsås kommunkoncern enligt de inlämningstider som kommunledningskontoret fastställer.

Bolaget ska till boksluten upprätta en förvaltningsberättelse som underlag till delårsrapport och årsredovisning för Alingsås kommun. Bolaget ska därvid uppmärksamma ägarkommunen på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet. Kommunledningskontoret utfärdar närmare instruktioner om förvaltningsberättelsens innehåll, utöver det som är reglerat i lag.

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

Bolaget ska årligen fastställa och inkomma med en budget för nästkommande räkenskapsår samt en plan för efterföljande två år innefattande resultat- och balansräkning, kassaflöde samt investeringsplaner (kort- och långsiktiga) samt kommande behov av upplåning. Bolaget ska även inkomma med 5-åriga investeringsplaner samt kommande behov av upplåning avseende närmaste fem år. Investeringsplanerna ska inkludera beskrivningar av planerade investeringar.

Innan bolagets beslut om budget ska moderbolaget AB Alingsås Rådhus få ta del av investerings- och finansieringsbudgeten och ges möjlighet att yttra sig över förslaget.

Nämnda budget och planer ska tillställas kommunledningskontoret enligt de inlämningstider som kommunledningskontoret fastställer.

9. Förvaltningsberättelsen

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 kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 9 § kommunallagen samt till lekmannarevisorers granskning.

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. Fullmäktiges ställningstagande

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräknningen 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.

Innan beslut om större försäljningar fattas genomförs ska en presidiedialog mellan presidiet i Alingsåshem AB och kommunstyrelsens arbetsutskott förstärkt med gruppleddare för de partier som där ej har representation genomföras. krävs godkännande från kommunfullmäktige. Större försäljningar definieras som fler än 40 lägenheter årligen.

I det fall bolaget har för avsikt att förvärva eller avyttra fastighet, mark, bolag eller liknande till ett värde överstigande 10 miljoner kronor, eller förvärv/avyttringar av strategisk karaktär, ska det föregås av en dialog med presidiet i AB Alingsås Rådhus.

Vid försäljning av 10 procent eller mer av bostadsbeståndet, räknat som andel bostäder av det totala beståndet, under en period av två efterföljande kalenderår skall beslut först fattas på ordinarie eller extra bolagsstämma.

12. Taxa för utlämnande av allmänna handlingar

Bolaget ska tillämpa den för Alingsås kommuns vid var tid gällande taxan för utlämnande av allmänna handlingar.

~~13. Arkivreglemente~~

~~Kommunens arkivreglemente ska gälla för bolaget i tillämpliga delar.~~