

Ägardirektiv för Alingsåshem lokaler AB

Typ av styrdokument: Ägardirektiv

Beslutande instans:

Kommunfullmäktige och bolagsstämma

Datum för beslut: ÅÅÅÅ-MM-DD

Diarienummer: 2024.077 KS

Gäller för: Alingsåshem lokaler AB (org.nr. 556048-9162)

Giltighetstid: Tills vidare

Revideras senast: Vid behov

Dokumentansvarig: Ekonomichef



ALINGSÅS
KOMMUN

1. Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Bolaget 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 äga, förvalta, bygga förvärva, överlåta och hyra ut lokaler och övriga fastigheter samt att exploatera och sälja industrimark. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren och i dess ställe.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att erbjuda kostnadseffektiv förvaltning av verksamhetslokaler för Alingsås kommun. Bolaget ges möjlighet att arbeta med näringslivsetableringar i den mån bolaget bedömer det lämpligt. Detta ska långsiktigt ske främst genom hyrköpsmodell. Verksamheten ska bedrivas i ett långsiktigt och

ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart perspektiv. Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer angivna i 2 kap. kommunallagen som likställighetsprincipen, lokaliseringsprincipen och självkostnadsprincipen. Verksamheten i bolaget ska inte bedrivas i vinstsyfte. Självkostnadsprincipen är dock inte tillämplig i bolagets verksamhet som gäller förvaltning av kommunal egendom, såsom upplåtelse och överlåtelse av fast och lös egendom. Uthyrning av lokaler till näringsidkare ska bedrivas på affärsmässig grund och rikta sig till företagarkollektivet i allmänhet och syfta till att, med iakttagande av lokaliseringsprincipen, främja näringslivets utveckling inom kommunen.

Bolaget ska vidare

- erbjuda lokaler och kontor anpassade till kundernas behov,
- se till att kommunens olika verksamheter har ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler och att dessa används effektivt.

Bolagets verksamhet ska aktivt medverka till att kommunens vision kan förverkligas.

Bolaget ska följa kommunens stadsplan.

Kunder/marknad

Bolagets huvudfokus är att förvalta och hyra ut lokaler för kommunal verksamhet samt aktivt arbeta för att lokalerna används effektivt. Bolaget ges möjlighet att arbeta med näringslivetableringar i den mån det bedöms lämpligt.

Verksamhet/utveckling

Som huvudregel ska verksamhetslokaler där kommunen avser bedriva verksamhet i över lång tid betraktas som strategiska och ägas av Alingsåshem lokaler AB. Det kan emellertid behöva göras avsteg från den här principen kortsiktigt för att klara den rådande finansiella situationen. Nedan redogörs för hur dessa avsteg kan göras genom ett antal olika typer av fastigheter som ägaren ser som möjliga att avyttra samt vilka projekt och kategoriområden som privata aktörer i högre grad än idag skulle kunna uppföra och äga. I de fall kommunen säger upp specifika lokaler har fastighetskoncernen rådighet att hantera dessa på lämpligt vis.

Vid försäljning av verksamhetslokaler ska det alltid göras en bedömning om fastigheten har ett stort kulturhistoriskt värde för kommunmedborgarna eller om det finns andra förhållanden som medför att en fastighet inte är lämplig för avyttring. Önskvärt vid all försäljning av samhällsfastigheter är att ägandet går över till en seriös fastighetsägare med ett långsiktigt perspektiv.

Ju mer en fastighet är anpassad för den verksamhet som bedrivs i lokalerna desto viktigare är det att behålla kontrollen över fastigheten. Det förhållningssättet innebär att generella fastigheter såsom kontorsfastigheter först ska prioriteras vid en försäljning. Ägaren ser att kontorsfastigheter är möjliga att avyttra i stor utsträckning om det inte av andra skäl, exempelvis kulturhistoriskt värde, bör göras undantag.

Grundprincipen för skolor och förskolor är som med övriga verksamhetslokaler att Fabs AB ska äga de lokaler där kommunen förväntas bedriva verksamhet under en långre tid. Den finansiella situationen kan emellertid medföra att avsteg från denna strategi behöver göras. Bolaget kan i sådana fall låta privata aktörer uppföra och äga tillkommande förskolor samt att se över om några av de befintliga förskolorna kan vara lämpliga att avyttra. Avgörande är att Fabs AB bibehåller en rådighet över större delen av verksamhetslokalerna. Bolagets andel av förskolor bör inte understiga 50 procent i respektive geografiskt område inom kommunen.

De av bolagets fastigheter som hyrs ut till fristående skolor och förskolor är naturliga

~~objekt att överväga för försäljning. Verksamheterna drivs i privat regi och det finns inga direkta fördelar med eller kopplingar till ett fortsatt kommunalt ägande. Det är ägarens mening att dessa kan avyttras.~~

Bolaget får placera ägandet av fastigheten i ett bolag. 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 lokaler AB.

6. Ekonomiska mål samt finansiering

Alingsåshem lokaler 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 20 procent baserat på fastigheternas marknadsvärde minskat med uppskjuten skatt. Vid en långsiktig marknadsmässig justerad soliditet understigande 20 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.

Koncernbidrag

Alingsåshem lokaler AB kan, i den mån resultatet medger, lämna koncernbidrag.

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.

Bolaget ska i sin verksamhet anlägga en helhetssyn och sträva efter att tillämpa ett koncerntänkande. Bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser koncernens samlade intressen. Samordning av funktioner ska ske där fördel kan uppstå för kommunkoncernen som helhet.

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 kommunstyrelsen och till kommunfullmäktige 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 lekmannarevisorernas 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 större försäljningar eller förvärv genomförs ska en presidiedialog mellan presidiet i Alingsåshem lokaler AB och kommunstyrelsens arbetsutskott förstärkt med gruppledare för de partier som där ej har representation genomföras.~~

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.

~~**12. Taxa för utlämnande av allmänna handlingar**~~

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

~~**13. Arkivreglemente**~~

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