



# ALINGSÅS

## ALINGSÅS KOMMUNS FÖRFATTNINGSSAMLING

### Ägardirektiv för AB Alingsåshem

Detta ägardirektiv avser AB Alingsåshem, (org.nr. 556401-2374), beslutat av kommunstyrelsen den XX. Fastställt av bolagsstämman den XX.

#### 1. Bolaget som organ för kommunal verksamhet

AB Alingsåshem 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 utfärdade av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller AB Alingsås Rådhus
- d) avtal som kan finnas mellan kommunen och bolaget.

Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus 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. 1 a § 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.



# ALINGSÅS

## 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 förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla 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

- erbjuda kommuninvånarna ett attraktivt, tryggt och trivsamt boende
- erbjuda ett varierat och spännande utbud av bostäder och bostadskomplement
- bidra till tillgänglighet för alla samt integration
- bidra till att planering och byggande i kommunen anpassas till efterfrågan. Bolagets verksamhet ska aktivt medverka till att kommunens vision kan förverkligas.
- se till att nyproduktion snarast och senast 2022 i väsentlig grad ska vara tillverkat i massivträ.

## Kunder/marknad

AB Alingsåshem 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. Bolaget får placera ägandet av fastigheter i bolag för att underlätta fastighetstransaktioner.

## 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 skyddsnät som finns i ett småskaligt samhälle samt göra det möjligt för äldre att bo kvar i sitt bostadsområde.

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



# ALINGSÅS

kommundelen.

## 6. Ekonomiska mål samt finansiering

### Soliditet

Bolaget bör ha en marknadsmässig justerad soliditet om 35 procent baserat på fastigheternas marknadsvärde minskat med uppskjuten skatt. Extern marknadsvärdering ska årligen ske av bolagets fastighetsbestånd i syfte att säkerställa en tillförlitlig värdering och därmed ett soliditetstal som går att jämföra mellan åren. Den externa marknadsvärderingen beställs årligen av moderbolaget, Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB. 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.

Bolaget ska via sin löpande verksamhet skapa utrymme för nyproduktion av bostäder utan ytterligare ägartillskott.

### Avkastningskrav

Bolaget ska ha en direktavkastning på totalt kapital om minst 3,5 procent, baserat på fastigheternas marknadsvärde. Direktavkastning på totalt kapital definieras som driftnetto dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna. Driftnetto definieras som nettoomsättning exklusive övriga intäkter minus kostnader för underhåll, drift, administration samt fastighetsskatt.

### Koncernbidrag

AB Alingsåshem ska, i den mån resultatet medger, lämna koncernbidrag. AB Alingsåshem 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 Finansriktlinjer för Alingsås kommunkoncern som har antagits av kommunfullmäktige.

## 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.



# ALINGSÅS

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.

Bolagets styrelse, VD och andra nyckelpersoner i bolaget ska delta vid möte med företrädare för kommunen minst två gånger per år (ägardialog).

## **Demokrati**

Uppfyllande av ägardirektiv ska rapporteras till kommunstyrelsen och till kommunfullmäktige i samband med delårsbokslut och årsbokslut.

## **Facklig representation**

Den fackliga representationen i styrelsen ska ske genom en avtalsuppgörelse innebärande närvarorätt, yttranderätt, förslagsrätt och reservationsrätt men inte rösträtt.

## **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.

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



# ALINGSÅS

## **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. 1 och 1 a §§ kommunallagen samt till lekmannarevisorns 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. Vid oklarheter kring vad som är principiellt ska samråd ske med ägaren.

Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräkningsen 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.

## **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.