



VADSTENA KOMMUN	
Kommunstyrelsen	
2014 -05- 15	
Diariennr.....	2014/70
Diariapl.....	107
Hid.....	2014.1028

1(4)

Kop
Fört.pärm

Ägardirektiv för Vadstena Fastighets AB

Dessa ägardirektiv gäller för verksamheten i Vadstena Fastighets AB, nedan kallad bolaget, och är antagna av kommunfullmäktige i Vadstena kommun den 23 april 2014 och fastställda av årsstämman den 26 maj 2014.

Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Bolaget är en organisatorisk enhet i kommunens verksamhet och således underordnat kommunfullmäktige i Vadstena kommun. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige och av kommunstyrelsen med stöd av delegation utfärdade ägardirektiv.

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

- a. bolagsordning
- b. ägardirektiv
- c. förekommande avtal mellan kommunen och bolaget

Kommunens insyn i bolagets verksamhet

Bolagets verksamhet står under uppsikt av kommunstyrelsen.

På begäran skall kommunstyrelsen lämnas information och tillställas handling rörande bolagets verksamhet. Denna skyldighet omfattar ej handling eller förhållande för vilka sekretess gäller enligt svensk lag.

Bolaget skall hålla kommunen informerad om sin verksamhet och till kommunen översända

- a. protokoll från års- och bolagsstämma
- b. protokoll från styrelsesammanträde
- c. bolagets årsredovisning och delårsrapport/er
- d. revisionsberättelse
- e. granskningsrapport
- f. fastställd arbetsordning för styrelsen samt instruktion för verkställande direktören.
- g. finanspolicy

Innehåller protokoll, som skall översändas till kommunen, uppgift av sådant slag att bolaget ej är skyldig att tillhandahålla allmänheten handling vari uppgiften återfinnes, äger bolaget utsluta uppgiften. Av översänt material skall framgå att sådan åtgärd vidtagits.

Bolaget skall regelbundet informera kommunstyrelsen om verksamheten. Sådan information ska årligen ske i anslutning till budgetplaneringen av nytt verksamhetsår samt därutöver vid behov.

Målet för bolagets verksamhet

Kommunen skall äga bolaget för att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår bland annat att utifrån affärsmässiga principer:

- aktivt arbeta med nyproduktion av bostäder inom kommunen
- erbjuda goda, sunda och prisvärda bostäder
- stimulera byggande av alla former av bostäder
- erbjuda bostäder för olika faser i livet, såväl för unga som seniorer, och
- bevaka miljö- och kretsloppsanpassning

Bolaget skall

- tillgodose att bostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet,
- arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden i kommunen
- svara för en god och allsidig service för hyresgästerna och medverka till en god service i bostadsområdena
- medverka till att vidareutveckla boinflytandet
- arbeta för att skapa en god miljö, genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprinciper vid byggande, drift, underhåll mm av byggnader och lägenheter

I syfte att effektivisera och stärka den samlade kompetensen kan även bolaget förvalta kommunens fastigheter, allmän parkmark, gator, vatten- och avloppsanläggningar eller andra tekniska installationer avsedda för offentlig verksamhet. Denna del av verksamheten skall bedrivas enligt likställighets- och självkostnadsprincipen.

Grundläggande principer för bolagets verksamhet

Ändamålet för bolagets verksamhet är att, enligt affärsmässiga grunder enligt Lag om allmännyttiga kommunala bolag (2010-879) och i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip, främja bostadsförsörjningen i Vadstena kommun och erbjuda de boende möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget.

Styrelsen fastställer de riktlinjer som ligger till grund för uthyrning av bostäder.

Bolaget skall i samverkan med kommunen främja ett bostadssocialt ansvar. Detta innebär bland annat att bolaget ska:

- arbeta förebyggande för att minska antalet vräkningar och avhysningar
- tillsammans med kommunen långsiktigt planera behovet av kategoribostäder
- främja brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder samt på ett tidigt stadium varsko berörd myndighet om behov av detta finnes.

Bolagets syfte är också att med beaktande av kommunal likställighets- och självkostnadsprincip fullgöra de uppdrag som tilldelas av ägaren.

Underställningsplikt

Kommunfullmäktige skall ta ställning innan beslut fattas om frågor gällande:

- bildande, förvärv eller avyttring av dotterbolag
- ändring av aktiekapital
- förvärv av aktier eller andelar i andra bolag eller föreningar
- planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- förvärv eller försäljning av fastigheter för mer än fem miljoner kronor per tillfälle
- nyproduktion av bostäder om det enskilda projektet omfattar fler än fem nya bostäder

Skulle minst två femtedelar av styrelsen ha avvikande mening om en frågas underställningsplikt, skall samråd ske med kommunstyrelsen.

Information till av kommunfullmäktige valda observatörer

Kommunfullmäktig utser, från varje i kommunfullmäktige representerat parti, en representant med rätt att som observatör närvara vid bolagets års- och bolagsstämmor. De utsedda observatörerna skall ha rätt att ta del av material utsänt inför års- eller bolagsstämman samt ha rätt att vid års- eller bolagsstämman ställa frågor till styrelsen och VD om bolaget skötsel, dess ekonomi och verksamhet. Frågor av mer omfattande art skall ställas skriftligt och vara inlämnade till bolagets kontor en vecka före års- eller bolagsstämman.

Styrelsen och VD har skyldighet att besvara frågor med undantag för sekretessbelagda uppgifter.

Styrelsearbetet

Kommunfullmäktige utser styrelsens ledamöter och ersättare. För suppleants inträde i styrelsen skall kommunens ordning för suppleants inträde i nämnder tillämpas.

Ersättning till förtroendevalda styrelseledamöter skall utgå enligt av kommunfullmäktige antagna regler.

Ekonomi

Bolagets verksamhet gällande bostadsförsörjningen ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Bolaget måste skapa de ekonomiska utrymmen som behövs för att man skall kunna fullfölja ägarens intentioner avseende den strategiska kommunnyttan av ägandet. Beslut om investeringar ska ske på sådant sätt att det inte inverkar negativt på fastighetsbeståndets värde.

Bolagets förvaltningsuppdrag åt kommunen skall bedrivas enligt självkostnadsprincipen.

Bolaget ska långsiktigt arbeta för konsolidering i syfte att minska kommunens risktagande som ägare samtidigt som bolagets kreditvärdighet ökar. Avkastningen på det egna kapitalet skall över tid vara högre än bolagets kostnad för lånat kapital.

Budget och ekonomisk rapportering

Bolaget skall årligen upprätta budget för det kommande verksamhetsåret. Budgeten skall för kännedom överlämnas till kommunstyrelsen vid den tidpunkt som kommunstyrelsen bestämmer. Budgeten skall förutom en plan för ekonomin under budgetåret också innehålla en ekonomiskt bedömning för den kommande treårsperioden.

Bolaget ingår i kommunens s.k. sammanställda redovisning. Kommunstyrelsen skall för varje år fastställa tidsplan för den ekonomiska rapportering, inklusive årsredovisning, som bolaget skall lämna till kommunen.

Finansiell samordning

Bolaget skall upprätta egna riktlinjer för medelsförvaltningen med de regler som fastställts av kommunfullmäktige för den kommunala verksamheten som grund. Vad som i dessa regler anges gälla för de kommunala bolagen skall ingå i bolagets riktlinjer.

Bolagets behov av rörelsekapital skall, om det inte täcks av tillgängliga medel, tillgodoses genom checkräkningskredit inom ramen för kommunens koncernkonto.

Långfristiga lån skall upphandlas. Kommunen tecknar borgen på bolagets långfristiga lån inom ramen för av kommunfullmäktige fastställd borgensram och fastställda principer. Önskar bolaget få borgensramen utökad skall bolaget göra framställning där om till kommunfullmäktige. På utökad borgensram skall bolaget till kommunen betala en avgift motsvarande 1 procent av det utökade borgensåtagandet. På befintlig borgensram vid årets början skall bolaget betala en förmånkompenserande avgift motsvarande prisskillnaden mellan lån med kommunal borgen och lån med pantbrev som säkerhet.

Revision

Med utgångspunkt från den ansvarsfördelning som enligt Aktiebolagslagen skall gälla för revisorer och lekmannarevisorer, krävs att samverkan sker under granskningsprocessens alla moment så att onödigt dubbelarbete undviks.

Personalpolitik

Bolaget skall teckna branschspecifika kollektivavtal. Kommunen skall efter begäran ta del av bolagets personalpolitik i övrigt.

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