

ÄGARDIREKTIV

för AB EdetHus

Fastställda av kommunfullmäktige 2020-01-20

1. Allmänt

Bolaget är ett instrument för kommunal verksamhet till nytta för medborgarna. Ett aktiebolag lyder under aktiebolagslagen men bolagets verksamhet begränsas även av samma kommunalrättsliga principer som övrig kommunal verksamhet.

Kommunfullmäktige har det yttersta ägaransvaret för bolaget. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige samt av kommunstyrelsen, med stöd av delegation, utfärdade direktiv riktade till bolaget.

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

- a) Bolagsordning
- b) Ägardirektiv
- c) Av kommunfullmäktige antagen mål- och resursplan för Lilla Edet
- d) Av fullmäktige och kommunstyrelsen utfärdade direktiv enligt ovan
- e) Förekommande avtal mellan kommunen och bolaget.

Kommunen och bolaget ska samarbeta för kommunens utveckling samt för verksamheternas kvalitet och effektivitet. Bolaget ska i sin verksamhet anlägga en helhetssyn som utgår från koncernnytta för hela kommunkoncernen. Samordning av upphandlingar samt av stödfunktioner och system ska ske där detta är möjligt samt fördelaktigt för kommunkoncernen som helhet.

Bolaget ska medverka till att skapa ett hållbart samhälle med kretsloppstänkande och miljöfrågor ska ha en särställning i bolagets verksamhet och utvecklingsarbete.

2. Syfte med bolagets verksamhet

Bolagets verksamhet ska utgå från kommunens övergripande styrdokument och vision. Bolaget ska årligen upprätta mål för verksamheten knutna till kommunens mål- och resursplan.

Bolaget ska med iakttagande av kommunallagens lokaliserings- och likställighetsprincip bedriva sin verksamhet inom följande verksamhetsområden:

- **Bygga, äga och förvalta lokaler för kommunala verksamheters behov av ändamålsenliga lokaler och anläggningar (förvaltningslokaler)**
Bolaget ska i samförstånd och nära samråd med kommunens kärnverksamheter möjliggöra ett behovsanpassat, effektivt och flexibelt nyttjande av lokaler och anläggningar för de kommunala verksamheternas behov. Bolaget ska särskilt samråda med kommunledningsförvaltningen för att vid varje tidpunkt optimera lokalanvändningen. Syftet med att förvalta kommunala verksamhetslokaler och anläggningar i bolagsform är att åstadkomma en effektiv användning och kommunen har inget avkastningskrav för denna del av verksamheten.
- **Bygga, äga och förvalta verksamhetslokaler för det lokala näringslivets behov av ändamålsenliga lokaler och därmed främja sysselsättning och ekonomisk tillväxt (verksamhetslokaler)**
Bolaget ska vara en operativt aktiv part i kommunens arbete med främjande av näringslivets utveckling samt kunna agera som kommunens instrument i strategiska fastighetsaffärer. Bolaget ska sträva efter en kombination av prisvärd hyresnivå och god servicenivå för de företag som är hyresgäster. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och bolaget ska tillämpa marknadsmässiga avkastningskrav. Med detta avses affärsmässighet och avkastning vid jämförelse med andra seriösa och långsiktiga aktörer på orten.
- **Bygga, äga och förvalta bostäder för att därmed främja bostadsförsörjningen i kommunen (bostäder)**
Bolaget ska vara ett av instrumenten i kommunens bostadsförsörjningsansvar. Bolaget ska agera med ett långsiktigt perspektiv och förvalta fastigheter med hyresrätter samt erbjuda hyresgästerna inflytande. Bolaget ska verka för utveckling av goda och trygga boendemiljöer. Bolaget ska agera som ett föredöme på den lokala bostadsmarknaden. Bolaget ska erbjuda boenden för personer med särskilda behov. Bolaget ska sträva efter en kombination av prisvärd hyresnivå och hög servicenivå för de boende. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och bolaget ska tillämpa marknadsmässiga avkastningskrav. Med detta avses affärsmässighet och avkastning vid jämförelse med andra seriösa och långsiktiga aktörer på orten.
- **Äga och vårda skogsmark (mark och skog)**
Bolaget ska förvalta sitt innehav av skogsmark som en långsiktig resurs samt vårda, gallra och avverka denna efter miljömässigt högt ställda krav.

Bolaget får även inneha mark av strategisk betydelse som kommande exploateringsområden.

3. Ekonomisk rapportering, mål och riktlinjer

Verksamheten i bolaget ska organiseras på ett sådant sätt att kommunen kan följa ekonomi och utveckling för förvaltningslokaler, verksamhetslokaler, bostäder, mark och skog. Dessa områden ska särredovisas inom bolaget med intern resultaträkning och balansräkning (ej fullständig).

Bolagets ekonomiska planering och rapportering ska samordnas med kommunens rapporterings- och uppföljningssystem per tertial. Bolaget ska upprätta budget för kommande verksamhetsår samt även en ekonomisk treårsplan och investeringsbudget. Dessa dokument ska delges kommunstyrelsen senast 31 oktober årligen.

Bolagets långsiktiga finansiella mål, mätt som ett genomsnitt över en rullande treårsperiod, ska understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. Följande ekonomiska mål och riktlinjer gäller för respektive verksamhetsområde

- **Förvaltningslokaler**

Kommunen har inga avkastningskrav för detta verksamhetsområde.

Hyressättningen ska utformas så att hyran täcker kostnader för drift och underhåll, räntor och avskrivningar samt åtgärder som säkerställer respektive fastighets långsiktiga skick och värde. Såväl principer för hyressättning som hyra för enskilda fastigheter ska före fastställelse behandlas i en partsgemensam lokalgrupp. Kostnadsfördelning för anpassningar och åtgärder så att lokaler och anläggningar görs ändamålsenliga för respektive verksamhet ska överenskommas i samband med beställning av åtgärden och före beställning behandlas i den partsgemensamma lokalgruppen. Underhåll ska ske i enlighet med gemensamt fastställda underhållsplaner och gränsdragningslistor som klargör ansvarsgränser ska finnas för samtliga förvaltningslokaler. Kommunen svarar för ordförandeskapet i lokalgruppen som är ett samverkansorgan utan formella beslutsbefogenheter.

Bolaget ska utveckla relevanta jämförelsetal och mätetal och redovisa en hög effektivitet i förvaltningen av lokaler och anläggningar för kommunens förvaltningar.

- **Verksamhetslokaler**

Det definierade målet för verksamhetsområdet är direktavkastning (driftnetto i relation till fastigheternas bedömda marknadsvärde mätt som ett genomsnitt respektive verksamhetsår). Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara lägst 5 % .

- **Bostäder**

Det definierade målet för verksamhetsområdet är direktavkastning (driftnetto i relation till fastigheternas bedömda marknadsvärde mätt som ett genomsnitt respektive verksamhetsår). Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara lägst 5 % .

- **Mark och skog**

Förvaltning av skogsmark och annan mark ska ske på ett sådant sätt att värdet långsiktigt bevaras. Kommunen har därutöver inga specificerade årliga avkastningskrav för denna verksamhet.

Bolagets verksamhet ska sammantaget bedrivas med ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv så att bolaget kan leverera god service, utveckla sin verksamhet samt minimera bolagets och därmed kommunens risktagande. Soliditeten i bolaget ska långsiktigt uppgå till minst 15 %.

Utdelning ska ges då detta är förenligt med aktiebolagslagens försiktighetsprincip, bolagets uppställda mål för soliditet samt uppställda mål i budget och verksamhetsplaner.

För upptagande av lån i bolaget, där kommunen tecknar borgen, ska bolaget erlägga borgensavgift till kommunen. Borgensram och borgensavgift beslutas årligen av kommunfullmäktige.

Bolagets styrelse ska fastställa regler och riktlinjer för bolagets finansförvaltning. Dessa ska underställas kommunstyrelsen för godkännande.

4. Samråd och rapportering

Kommunstyrelsen har enligt kommunallagen uppsiktsplikt över kommunala hel- eller delägda bolag. Bolaget ska hålla kommunstyrelsen väl informerad om sin verksamhet och utveckling.

Kommun- och bolagsledningen ska genomföra regelbundna samråd i strategiska frågor. Kallelse till dessa samråd sker genom kommunen.

Det åligger bolaget att till kommunstyrelsen snarast översända

Protokoll från bolagsstämma

- Protokoll från styrelsens sammanträden
- Ekonomiska rapporter per tertiäl
- Årsredovisning och revisionsberättelse
- Budget och verksamhetsplan

Kommunen ska därutöver ges den information och tillställas de handlingar som

kommunstyrelsen begär.

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen – utöver vad aktiebolagslagen stadgar – redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av ägarens syfte med verksamheten. Av denna information ska särskilt framgå hur bolaget verkat för kommunens mål- och resursplan samt i förhållande till fastställda mål för respektive delverksamhet.

Samråd ska ske med kommunstyrelsen innan anställning sker av verkställande direktör. Samråd ska även ske innan beslut fattas angående lön och annan ekonomisk ersättning samt övriga anställningsvillkor för verkställande direktör.

5. Underställningsplikt

Bolaget ska bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

Följande ärenden ska alltid föreläggas kommunfullmäktige

- Bildande och förvärv av dotterbolag
- Förvärv av aktier i annat företag
- Förvärv eller avyttring av fast egendom överstigande 10 miljoner kronor per affärstillfälle
- Investeringsbeslut överstigande 30 miljoner kronor eller med långsiktig väsentlig inverkan på bolagets ekonomi eller verksamhet
- Utläggning av betydande verksamhet på utomstående utförare

6. Bolagets arbetsformer samt styrelsens verksamhet

Till årsstämma/extra bolagsstämma ska kommunfullmäktiges ledamöter inbjudas för gemensam information och diskussion.

Styrelsen ska årligen upprätta en arbetsordning för styrelsearbetet.

Kommunfullmäktige fastställer grunderna för arvode och andra ersättningar till ordförande, övriga styrelseledamöter samt lekmannarevisorer.

7. Fastställande och revidering av ägardirektiv

Ägardirektiv för bolaget upprättas av kommunen och beslutas av kommunfullmäktige samt revideras vid behov. Samråd ska ske med bolagets styrelse före beslut.

Ägardirektiv delges styrelse och bolagsledning formellt genom att de fastställs på årsstämma/extra bolagsstämma.

