



Gällivare
Kommun

Dokumentnamn Ägardirektiv TOP bostäder AB	
Dokumenttyp	Diarienummer
Ägardirektiv	KS/2016:552/107
Beslutad av	Framtagen av
Kommunfullmäktige Bolagsstämma	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Beslutad	Giltighetstid
Kf 2016-10-03 § 184	Tillsvidare

FÖRESKRIFTER – ANDRA FÖRESKRIFTER

Definition: Ordet ”föreskrift” betyder rättsregler. I Gällivare kommuns författningssamling skiljer vi mellan de föreskrifter som är arbetsordningar, delegationsordningar, reglementen taxor, och andra föreskrifter.

Andra föreskrifter är alla de övriga föreskrifter som tillkommer antingen genom att kommunen fått en normgivningskompetens på ett visst område tilldelad sig via lagstiftning (exempelvis ordningslagen → lokala ordningsföreskrifter), eller att någon lag eller förordning säger att kommunen måste ha ett visst dokument (exempelvis bostadsförsörjningslagen → bostadsförsörjningsplan). Även bolagsordningar och ägardirektiv sorterar under dokumenttypen andra föreskrifter.

1. Bolaget som utförare av kommunal verksamhet

Kommunfullmäktige i Gällivare kommun har beslutat att lämna över värden av en kommunal angelägenhet till TOP bostäder AB (bolaget). Bolagets verksamhet är därför en del av Gällivare kommuns verksamhet och bolaget är bildat för att fullgöra ett kommunalt ändamål.

Bolagets ställning som ett organ för kommunal verksamhet innebär att bolagets verksamhet står under kommunstyrelsens uppsiktsplikt och har att följa direktiv utfärdade av kommunfullmäktige i Gällivare kommun.

Bolagets verksamhet och förhållande regleras genom lag och författning samt genom:

1. gällande bolagsordning,
2. gällande ägardirektiv,
3. avtal mellan kommunen och bolaget

Bolagets styrelse och verkställande direktör ska följa av kommunen utfärdade direktiv om de inte strider mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen (2005:551), annan lag eller författning eller bolagsordningen.

2. Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet

Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen i Gällivare kommun genom att tillhandahålla goda och attraktiva bostäder i goda bostadsmiljöer.

3. God ekonomisk hushållning

Bolaget ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet genom att:

1. Förvalta sina medel så att krav på en god avkastning och betryggande säkerhet kan tillgodoses.
2. Bolagets intäkter ska täcka bolagets kostnader,
3. bolaget ska inte låna medel till löpande driftskostnader,
4. bolaget ska inte förbruka sin förmögenhet för täckande av löpande behov,
5. den ersättning som bolaget erhåller för en anläggningstillgång ska användas till att investera i en annan anläggningstillgång eller till att betala långfristiga skulder, om det inte finns särskilda skäl för annat, samt
6. bolagets investeringsbeslut ska föregås av noggranna ekonomiska analyser och kalkyler och ska kunna motiveras utifrån affärsmässiga principer, samt
7. bolaget ska underhålla och vårda sina fastigheter och andra tillgångar väl samt ha en ändamålsenlig förrådshållning och effektiv organisation

Det följer även av en god ekonomisk hushållning att bolaget har en tidsatt plan för underhåll av sina fastigheter där även finansiering av underhållet framgår.

4. Bolagets verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet, som till sin art anges i bolagsordningen, är att inom Gällivare kommun förvärva, avyttra, bebygga, äga och förvalta fastigheter med bostäder eller kommunala verksamhetslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar.

Syftet med bolagets verksamhet är att generera vinst i sin verksamhet om inte annat följer av bolagsordning eller av utfärdade direktiv.

Bolaget ska vara ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag såsom det framgår av lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och bedriva sin verksamhet utifrån vad som anges i denna lag. Detta innebär att bolaget i sin verksamhet i huvudsak ska förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande i bolaget samt bedriva sin verksamhet utifrån affärsmässiga principer.

Bolagets verksamhet ska bedrivas så att ett affärsmässigt resultat uppnås. Att bolagets verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer innebär att i sitt förhållningssätt till drift, investeringar och i relation till andra aktörer ska agera på ett affärsmässigt sätt. De åtgärder som bolaget vidtar, t.ex. vid investeringar, ska grunda sig på noggranna ekonomiska analyser och kalkyler och vid bedömning om genomförande av en viss åtgärd ska bolaget iaktta principen om den marknadsmässige investeraren, det vill säga skulle ett privat bostadsbolag genomfört samma åtgärd under motsvarande förhållanden. Bolaget ska vara konkurrensneutralt i förhållande till andra bostadsaktiebolag.

Att bolaget har ett allmännyttigt syfte, och därmed ska iaktta ett samhällsansvar, är ett uttryck för ett långsiktigt och affärsmässigt engagemang.

För att bolaget ska kunna tillhandahålla attraktiva och goda bostäder i goda boendemiljöer är det viktigt att bolaget skapar ett ekonomiskt resultat som möjliggör ett planerat och väl anpassat underhåll av sina fastigheter.

För att strategiska och för bostadsförsörjningen i Gällivare kommun övergripande bedömningar ska kunna ske ska bolaget inhämta godkännande från kommunstyrelsen och i förekommande fall fullmäktige innan beslut om produktion av bostäder eller lokaler, överlåtelse eller förvärv av fastigheter fattas i bolaget, med undantag för vad som följer av punkten 7, 2 st. i detta ägardirektiv.

5. Ekonomiska mål

Bolaget ska bedriva sin verksamhet så att bolaget uppnår en direktavkastning om minst 4 % årligen. Med direktavkastning avses bolagets driftnetto dividerat med marknadsvärdet på bolagets fastigheter.

6. Borgensavgift

Bolaget ska betala en marknadsmässig borgensavgift till kommunen för bolagets skulder där det föreligger en kommunal borgen. Borgensavgiften ska fastställas genom en jämförelse mellan den ränta som bolaget erhöll med kommunal borgen och vad motsvarande ränta blivit utan kommunal borgen. Mellanskillnaden utgör den borgensavgift som bolaget ska betala till kommunen.

Till dess att värdet av kommunal borgen beräknats enligt ovan ska bolaget betala en borgensavgift om 0.35 % för de av bolagets lån där det föreligger kommunal borgen.

7. Kommunstyrelsens insyn och styrfunktion

Bolaget står under uppsiktsplikt av kommunstyrelsen, som även utövar kommunens styrfunktion över bolaget.

Bolaget ska hålla kommunstyrelsen väl informerad om sin verksamhet och tillhandahålla kommunstyrelsen den information och de handlingar som den begär. Karaktären och omfattningen av den löpande informationen om bolagets verksamhet ska fastställas efter samråd med kommunstyrelsen och bolagets styrelse.

Bolagsstyrelsen ska även på eget initiativ snarast informera kommunstyrelsen om sådant som är av väsentlig betydelse för bolaget, ägaren eller kommunen.

Utöver vad som angetts ovan ska bolagsstyrelsen snarast delge kommunstyrelsen:

1. protokoll från bolagsstämma
2. protokoll från sammanträde i bolagsstyrelse
3. bolagets årsredovisning
4. revisionsberättelse
5. granskningsrapport
6. nyckeltalsredovisning
7. redovisning av målpåfyllelse av för bolagets verksamhet fastställda mål
8. protokoll från ägarsamråd
9. styrelsens arbetsordning (8 kap. 6 § aktiebolagslagen)
10. Styrkort för bolagets verksamhet

8. Ägarsamråd och kommunstyrelsens roll

Minst en gång per år ska det mellan kommunstyrelsen och bolagets ledning hållas verksamhets- och uppföljningsmöten (samrådsmöten).

Ägaren ska kalla till dessa samrådsmöten.

Vid samrådsmöte ska övergripande frågor som rör bolaget och dess verksamhet behandlas. Genom dessa samrådsmöten ges ägaren genom kommunstyrelsen möjlighet att påverka bolagets mål med verksamheten.

Bolagets ledning är skyldig att följa sådana riktlinjer som fastställs av kommunstyrelsen vid samrådsmöten såvida dessa inte strider mot lag, författning eller bolagsordning.

Ägarsamråden ska protokollföras och förändringar av bolagets ekonomiska eller verksamhetsmässiga mål ska framgå med särskild tydlighet.

9. Underställningsplikt

Fullmäktige i Gällivare kommuns godkännande ska inhämtas innan beslut i bolagets verksamhet som är av principiell eller annars av större vikt fattas. Till denna beslutskategori hör:

1. planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet,
2. större investeringar som innebär en risk för ägarens eller bolagets ekonomi,
3. förvärv av företag eller bildande av dotterbolag,
4. förvärv eller överlåtelse av fastigheter som är av sådan vikt att de påverkar bolagets ekonomi långsiktigt,
5. produktion av bostäder eller lokaler

I det fall det uppkommer en situation där LKAB, på grund av samhällsomvandlingen, ska ersätta bolagets fastigheter i Malmberget med motsvarande fastigheter på annat ställe i Gällivare kommun äger bolaget dock att överlåta de aktuella fastigheterna till LKAB och ingå avtal om ersättningsfastighet med byggnader utan att inhämta godkännande eller samtycke från kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen.

Innan frågor underställs fullmäktige för ställningstagande ska samråd ske med kommunstyrelsen.

Tillsättande och avsättande av verkställande direktör i bolaget ska ske i samråd med kommunstyrelsen.

10. Underlag för sammanställd redovisning

Bolaget ska årligen, senast vid utgången av januari månad eller annan särskild tidpunkt som kommunstyrelsen bestämmer tillhandahålla det underlag kommunstyrelsen begär för upprättande av kommunens årsredovisning.

11. Övriga finansiella samrådsfrågor

Bolagets ledning ska samråda med kommunstyrelsen innan beslut i frågor som avser:

1. större investeringar under löpande räkenskapsår
2. omsättning och upptagande av lån
3. finansiella strategier avseende placeringar i finansiella instrument och valuta

Samråd enligt denna paragraf innebär inte någon begränsning av skyldigheten att låta fullmäktige ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Bolaget ska årligen vid de tidpunkter som kommunstyrelsen meddelar tillhandahålla budgetprognoser och budgetplaner för underlag i kommunens budgetarbete. Bolagets fastställda budget ska delges kommunstyrelsen senast under december månad före budgetåret.

12. Upphandling

Om möjligt ska bolaget medverka i samordning av kommunens och av kommunen ägda företags upphandling.

13. Instruktion för verkställande direktör

Bolagets ska, enligt vad som föreskrivs i aktiebolagslagen upprätta skriftlig instruktion för verkställande direktör.

I instruktionen ska anges vilka beslut av den verkställande direktören som ska anmälas till bolagsstyrelsen. Instruktionen ska delges kommunstyrelsen.

14. Förvaltningsberättelsens innehåll

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad som stadgas i aktiebolagslagen redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med bolagets verksamhet och i ägardirektiv uppställda mål.

15. Revisorer och lekmannarevisor

Revisorer och lekmannarevisorer ska samordna sin granskning enligt FAR:s rekommendation om gemensam revision.

Lekmannarevisorer ska i sin granskning, utöver vad som följer av lag, utvärdera bolagets måluppfyllelse i förhållande till i ägardirektiven uppställda mål för bolagets verksamhet.

16. Arkivreglemente

Enligt 2 a § arkivlagen (1990:782) ska även det som gäller för kommunala myndigheters arkiv enligt anförd lag även gälla för arkiv hos bolaget. Därför ska Gällivare kommuns arkivreglemente, KS/2011:426 100, fastställt av kommunfullmäktige den 7 november 2011 § 158 gälla för bolagets dokumenthantering.