

**STYRDOKUMENT**

DATUM

2024-04-30

## ÄGARDIREKTIV FÖR ÄLVSBYNS FASTIGHETER AB

Organisationsnummer: 556527-5002.

Ägardirektiv för verksamheten i Älvsbyns fastigheter AB, nedan kallat bolaget, antaget av kommunfullmäktige i Älvsbyns kommun 2024-06-10, KF § 60.

### 1. Samhällsnyttan

Bolaget är en del i den kommunala organisationen. Bolaget ska därför utföra sin verksamhet så att den långsiktigt bidrar till att främja hållbar utveckling och tillväxt inom kommunen samt utveckla samhällsnyttan inom sin sektor.

Bolaget ska i tillsammans med den övriga kommunala verksamheten arbeta för att realisera Älvsbyns kommuns vision – Vision 2030 Framtidsrika Älvsbyn Norrbottens pärla.

### 2. Koncernnyttan

Verksamheten inom kommunkoncernen, det vill säga kommunens verksamhet och verksamheten i de kommunägda bolagen, drivs efter samma helhetssyn. Det innebär att utformningen av den politiska styrningen på strategisk nivå och innehållet i denna politiska styrning är lika oavsett verksamhetens driftsform.

Oavsett om den kommunala verksamheten drivs i förvaltningsform eller i bolagsform ska den präglas av samma princip om koncernnytta. Det innebär att verksamheterna ska tillgodose behov hos olika kunder och intressenter på ett sådant sätt att även helheten inom kommunkoncernen gagnas. Suboptimering ska undvikas och de affärs-mässiga principerna i bolagsformen får normalt inte missgynna den totala koncernnyttan.

Kommunstyrelsens uppdrag att samordna kommunens och bolagens verksamheter ska respekteras.

### 3. Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Bolaget är organ för kommunens verksamhet och således underordnat Älvsbyns kommun. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige och av kommunstyrelsen med stöd av delegation utfärdade direktiv, liksom av dess ägare Älvsbyns Kommunföretag AB.

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

1. Bolagspolicy
2. Gällande bolagsordning
3. I gällande ägardirektiv

Dokumenttyp	Dokumentnamn	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans	Giltighetstid
Reglemente	Ägardirektiv för Älvsbyns Fastigheter AB	2024-06-10, KF § 60	KF	Tills vidare
Dokumentansvarig	Version	Senast reviderad	Dokumentinformation	Detta dokument gäller för
Kommunchef	11	2023-04-24, KF § 65	Dnr 0243/24-003	Älvsbyns Fastigheter AB

4. Av fullmäktige och moderbolaget enligt ovan utfärdade särskilda direktiv
5. Förekommande avtal mellan kommunen och bolaget respektive mellan moderbolaget och bolaget

#### **4. Kommunens direktivrätt**

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv om de ej står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

#### **5. Kommunens insyn och styrfunktion**

Bolagets verksamhet står under uppsikt av kommunstyrelsen och kommunstyrelsen utövar kommunens styrfunktion över bolaget i de avseenden som anges i kommunstyrelsens reglemente och kommunens företagspolicy.

Kommunstyrelsen ska ges den information och skickas de handlingar som den begär. Karaktären och omfattningen av den fortlöpande informationen ska fastställas efter samråd med bolagets styrelse.

Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet omfattar inte handling eller förhållande för vilket gäller sekretess enligt lag.

#### **6. Föremålet för bolagets verksamhet**

Föremålet för bolagets verksamhet, som till sin art anges i bolagsordningen, är att inom Älvsbyns kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Bolaget har dessutom till uppgift att svara för driften och underhållet av kommunens fastighetsbestånd.

Bolaget får inte driva verksamhet eller vidta åtgärd som inte är förenlig med kommunal kompetens.

#### **7. Ändamål med bolagets verksamhet**

Ändamålet med bolagets verksamhet är att som kommunens allmännyttiga bostadsföretag främja bostadsförsörjningen i kommunen samt förvalta det kommunala fastighetsbeståndet. Genom nyttjande av gemensamma resurser inom organisationen skapa bättre förutsättningar att driva och förvalta det totala fastighetsbeståndet på ett kostnadseffektivt sätt.

#### **8. Mål för bolagets verksamhet.**

Bolaget ska bedriva verksamheten i allmännyttigt syfte och med affärsmässiga principer. Bolaget ska tillhandahålla bra bostäder och lokaler med god boendemiljö och attraktiva utemiljöer. Bolaget ska erbjuda bra service och inflytande för hyresgäster.

Bolaget ska vidare genom regelbundna kontakter med socialtjänsten medverka till att lösa kommunens bostadsefterfrågan för äldre och funktionsnedsatta.

Bolaget ska vidare aktivt verka för en utveckling och förnyelse av det existerande utbudet genom långsiktigt planerat underhåll och genom kontinuerlig utveckling av utbud och omfattning av beståndet.

### **Finansiella mål**

Bolaget ska vara ekonomiskt självbärande och ha en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott. Verksamheten ska bedrivas så att normal lönsamhet för branschen uppkommer. Den långsiktiga målsättningen ska vara en konsoliderad ekonomi och god soliditet.

Följande ekonomiska mål ska eftersträvas för egna ägda bostäder och lokaler:

- Soliditeten i bolaget ska långsiktigt uppgå till minst 20 procent.
- Bolaget ska amortera på upptagna lån. Amorteringsnivån ska vara minst 30 procent av den totala avskrivningsnivån.
- Avkastningskravet ska uppgå till 2 procent årligen och beräknas på det totala kapitalet. Beräkningen ska göras på resultatet efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader delat med totalt kapital.

### **Övriga mål**

Vidare ska följande mål gälla

- Bolaget ska aktivt arbeta för att minska miljöbelastningen och arbeta hållbart. Genom ny teknik och planerat underhåll kontinuerligt arbeta för att minska den totala energiförbrukningen i både ägda och förvaltade fastigheter.
- Bolaget ska arbeta för att minska utsläppen av växthusgaser genom att minska användandet av fossila bränslen i fordon och minska användandet av fordonstrafik.
- Boendemiljöer ska kännetecknas av trygghet, hållbarhet och god bebyggd utomhusmiljö.
- Allmännyttan ska årligen bidra till föreningslivets utveckling i Älvsbyn. Bolaget ska ha en sponsringspolicy för ändamålet där hållbarhetsaspekter och jämställdhet ska beaktas. Bolaget ska årligen redovisa hur de har bidragit till att utveckla föreningslivet.

Utöver detta regleras målen för fastighetsverksamheten i Strategisk plan för Älvsbyns kommun.

### **9. Grundläggande principer för bolagets verksamhet**

Bolagets styrelse har enligt Aktiebolagslagen ansvar för bolagets organisation. Organisationen ska utformas så att bolagets ändamål och mål tillgodoses.

Bolaget ska drivas på affärsmässiga grunder utifrån det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av dessa direktiv. Kommunens fastighetsbestånd drivs på uppdrag av kommunen med uppdragsersättning. För uppdragsverksamheten ska ett dokument upprättas där innehåll och roller för kommunförvaltning och bolaget klargörs. Dokumentet ska ses över årligen och revideras vid behov.

Syftet med att driva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma effektiviseringsvinster till nytta för de som nyttjar bolagets tjänster utan att detta går ut över kommunkoncernen. Bolaget ska inte optimera effektiviteten i sin verksamhet om det medför nackdelar för kommunkoncernen som överväger fördelarna för bolaget. Kommunen och bolaget ska söka lösningar som tillgodoser båda dessa intressen.

## **10. Underställningsplikt**

Kommunfullmäktige ska ges möjlighet att ta ställning i frågor av större vikt såsom:

1. Bildande eller förvärv av dotterföretag.
2. Fusion av företag.
3. Större investeringar överstigande 10 miljoner kronor.
4. Köp och försäljning av fast egendom överstigande 5 miljoner kronor.
5. Planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet.
6. Övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

Skulle olika meningar uppkomma i styrelsen, om frågan är av sådant slag att den ska underställas fullmäktige, ska samråd ske med Älvsbyns kommunföretag AB.

## **11. Budget och verksamhetsplan**

### **Driftsbudget**

Bolaget ska årligen upprätta och fastställa en budget.

Budgeten ska delges kommunfullmäktige enligt de anvisningar och tidplaner som kommunstyrelsen årligen fastställer.

Finansieringen sker genom tilldelad uppdragsersättning till bolaget, i enlighet med den av kommunfullmäktige årligen fastställda budgeten.

Vid förändringar i befintliga anläggningar som får konsekvenser för framtida driftkostnader eller i övrigt avviker från nuvarande användning, ska kommunen besluta i ärendet innan ändring sker.

Kommunen ansvarar för IT-support och drift av PC, servrar och nätverk för uppdragsverksamheten. Investeringar i mjuk- och hårdvara beslutas och bekostas av bolaget. Investeringsbeslut måste föregås av samråd med kommunförvaltningen. IT-driften ska utföras av den utförare som kommunen anvisar. Kommunen tillhandahåller resurs för stöd och rådgivning i övergripande strategiska ekonomi- och personalfrågor.

Kommunen ersätter bolaget månadsvis med en tolfedel av fastställd budget.

Bolaget har rätt att a-contofakturera månadsvis upparbetade investeringar och slutfakturera/slutredovisar inom två månader totala investeringskostnaden enligt av ekonomikontoret fastställd fakturarutin.

### **Investeringsbudget**

Bolaget ansvarar för framtagande av årliga investeringsplaner för de kommunalägda fastigheterna och anläggningarna som bolaget har driftansvar för samt ansvarar för att de av kommunfullmäktige fastställda investeringarna genomförs. Vidare ansvarar bolaget för prissättning av investeringsåtgärder i de kommunala fastigheter och anläggningar som den kommunala förvaltningen eventuellt kommer att äska medel för. Kommunen anvisar medel för investeringsuppdragen enligt av fullmäktige fastställd investeringsbudget.

Eventuellt tillkommande behov av investeringar under budgetåret måste beslutas och finansieras av kommunen innan investeringen påbörjas.

## **Verksamhetsplan**

Bolaget ska årligen anta en affärsplan och verksamhetsplan för de närmaste tre åren, varav det första detaljplaneras och budgeteras. Verksamhetsplan och budget ska genom moderbolagets försorg överlämnas till fullmäktige senast under april månad.

## **12. Underlag för sammanställd redovisning**

Kvaliteten på utförda uppdrag redovisas och stäms av mot moderbolagets uppställda krav och målsättningar. Förutom anvisningarna i de av fullmäktige fastställda ägar-direktiverna ska kommunstyrelsen erhålla redovisning av slutförda projekt och den löpande verksamheten minst 3 ggr/år.

Kommunen tillhandahåller mallar, blanketter och övriga underlag för den ekonomiska rapporteringen och uppföljningen av investeringsverksamheten.

Bolaget ska, enligt de anvisningar och tidplaner som kommunstyrelsen fastställer, tillhandahålla kommunstyrelsen det underlag styrelsen begär för upprättande av kommunens sammanställda redovisning enligt lagen om kommunal redovisning. Detta gäller både avseende årsbokslut och delårsbokslut.

## **13. Informationsskyldighet**

Bolaget ska hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet. Det åligger bolaget att till kommunen snarast översända:

1. Protokoll från styrelsesammanträde
2. Bolagets årsredovisning
3. Revisionsberättelse
4. Granskningsrapport

Innehåller handling som ska översändas till kommunen uppgift av sådant slag att bolaget inte är skyldigt att tillhandahålla enskild handling vari uppgiften återfinns, äger bolaget utesluta uppgiften. Av översänt material ska framgå att sådan åtgärd vidtagits.

## **14. Samordning inom koncernen**

Bolaget ska samverka i kommunens koncernkonto i enlighet med reglementet för finansverksamheten. Bolagets finansverksamhet ska i sin helhet samordnas med kommunens och de övriga företagens.

I den mån det låter sig göras ska bolaget dessutom medverka i samordning av kommunens och övriga bolagsupphandlingar.

## **15. Ersättares inträde m m**

För ersättares inträde i styrelsen gäller kommunfullmäktiges beslut i samband med valet av styrelseledamöter och dess ersättare.

Ersättare ska alltid kallas till styrelsesammanträde.

Ersättare som ej tjänstgör har rätt att yttra sig vid styrelsesammanträde.

Närvarande ersättare som inte ersätter ledamot har att iaktta motsvarande tystnadsplikt som gäller för ledamot.

## **16. Instruktion för verkställande direktör**

Styrelsen ska enligt Aktiebolagslagen meddela riktlinjer och anvisningar för verkställande direktörens handhavande av den löpande förvaltningen samt ange arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Detta ska ske i skriftlig instruktion. Styrelsen ska se till att instruktionen årligen omprövas mot bakgrund av ändrade förhållanden och vunna erfarenheter.

I instruktionen ska anges i vilken omfattning verkställande direktör ska anmäla fattade beslut för styrelsen. De anmälda besluten ska upptas i styrelseprotokollet.

Bolagets VD ska årligen förhandla hyror för samtliga bostäder.

## **17. Arbetsordning för styrelsen**

Styrelsen ska enligt Aktiebolagslagen utarbeta och anta arbetsordning för sitt arbete minst en gång per mandatperiod. Arbetsordningen ska redovisa arbetsfördelningen mellan styrelse, VD och eventuellt andra inrättade organ.

## **18. Förvaltningsberättelsens innehåll**

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen i detta avseende stadgar redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med densamma och av kommunen uppställda mål.

## **19. Revisor och lekmannarevisor**

Revisor och lekmannarevisor ska samordna sin granskning så att onödigt dubbelarbete undviks. För detta ska FARs rekommendation om gemensam revision tillämpas.

Lekmannarevisorn ska i sin granskning förutom vad lag anger söka utvärdera bolagets måluppfyllelse samt redovisa vad därvid framkommit i granskningsrapporten.

## **20. Arkivreglemente**

Kommunens arkivreglemente som antagits av kommunfullmäktige 2024-02-26, KF § 18, gäller för bolagets dokumenthantering.

---