

# Ägardirektiv

Antagen i kommunfullmäktige 2016-02-17



Mitt i Skåne

## Ägardirektiv för Höors Fastighetsaktiebolag

(org. nr 556019-3350)

### Inledning

Höors kommun är en kommun med knappt 16 000 invånare. Kommunen vill gärna expandera och ser sig som en kommun i tillväxt. Kommunen driver ett antal verksamheter som skapar en enklare vardag för människor och organisationer. En viktig resurs för att nå kommunens vision och långsiktiga mål är Höors Fastighetsaktiebolag, vilket är ett helägt bolag till kommunen.

Detta ägardirektiv beskriver kommunens mål och ambitioner för bolaget under perioden 2016-2020. Direktivet innehåller också kommunens förväntningar på driften av verksamheten.

### Bolagets uppdrag och syfte

Bolagets uppdrag är att:

- Bygga bostäder och verksamhetslokaler
- Förvärva, förvalta, renovera och försälja fastigheter
- Hyra ut fastigheter
- Bedriva fastighetsrelaterade och hushållsnära tjänster

Syftet med verksamheten är att skapa god samhällsutveckling i hela kommunen. Genom att äga bolaget vill kommunen skapa förutsättningar för:

- *Allas möjlighet till en god livs- och boendemiljö* genom stimulerande och klimatsmarta lokallösningar
- *Näringslivsutveckling* genom attraktiva och tillgängliga lokaler
- *God ekonomi* genom samordnad, professionell och långsiktig hantering av kommunens fastigheter och lokaler

Bolaget är en resurs för att genomföra kommunfullmäktiges mål, kommunens bostadsförsörjningsprogram och energieffektiviseringsprogram.

Motivet till att lägga verksamheten i bolagsform är att uppnå effektivitetsvinster som gagnar dem som nyttjar bolagets tjänster, utan att det går ut över den totala kommunala organisationen. I utförandet av uppdragen ska effekter på kommunkoncernen och kommuninvånarna beaktas. Ett nära samspel och samarbete ska ske med kommunens förvaltning. Vid uthyrning av bostäder ska hyresgästerna ges möjlighet till boendeinflytande.

## Mål för perioden 2016-2020

<p><b>God livsmiljö och boende</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bolaget är en resurs för att skapa tillväxt och goda livsförutsättningar i kommunen.</b> I syfte att öka tillgången på bostäder ska bolaget stå för ny- och ombyggnation med modet att gå före där hållbara och arkitektoniska lösningar och värden prioriteras. I syfte att bidra till integration och goda levnadsvillkor ska bolaget arbeta utifrån bostadsförsörjningsprogrammet.</li> <li>• <b>Hyresgästerna upplever en god livsmiljö.</b> Målet omfattar så väl bostadsgäster som lokalgäster. För lokalgäster innebär målet att så väl hyresgäst som medarbetare och nyttjare ska uppfatta miljön som god.</li> </ul> <p><i>Målen tillhör medborgar- och kundperspektivet.</i></p>
<p><b>Tillgängliga och professionella</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Stort kunnande inom fastighetsförvaltning med hög tillgänglighet till service och tjänster.</b> Bolaget har att förvalta fastigheterna väl och agera för förtätning och effektivare lokalutnyttjande där möjlighet finns. Bolaget är en kompetensresurs till kommunen för lokalförsörjning och då lokaler erbjuds som bostäder.</li> </ul> <p><i>Målet tillhör verksamhetsperspektivet.</i></p>
<p><b>Innovativa och ansvarfulla</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bolaget ska arbeta nydanande och vara en attraktiv arbetsgivare.</b> Verksamheten och medarbetarna arbetar för funktionella och hållbara lösningar.</li> </ul> <p><i>Målet tillhör medarbetarperspektivet.</i></p>
<p><b>Långsiktig hållbar ekonomi</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minska den negativa miljöpåverkan:</b> Bolaget ska vid utförandet av tjänster, service och byggnationer minska den negativa påverkan på miljön. Målet innebär också att bolaget utifrån sitt uppdrag ska agera för att hyresgästernas negativa påverkan på miljön minskar och stödjande hyresgäster till en hållbar livsmiljö.</li> <li>• <b>Ekonomiskt resultat</b> Förväntningar på att det totala resultatet ska skapa förutsättningar för konsolidering, återinvestering och avkastning.</li> <li>• <b>Avkastningskrav</b> Höors kommun skall årligen erhålla marknadsmässig avkastning på insatt kapital. Denna avkastning ska beräknas som den för verksamhetsåret genomsnittliga statslåneräntan med ett påslag om en procentenhet av det aktiekapital som ägaren tillskjutit.</li> </ul> <p><i>Målen tillhör det ekonomiska och ägarperspektivet</i></p>

## Förväntningar på uppdragets genomförande

### **Bolagets finansiering**

Bolagets verksamhet ska finansieras genom hyresintäkter och ersättning för sålda tjänster. Bolagets kassaflöde ska möjliggöra att investeringar självfinansieras. Långsiktiga investeringar kan finansieras med lån för vilka kommunen kan lämna kommunal borgen. Vid val av belåningsgrad ska bolaget överväga lämplig risknivå för att säkerställa att lånen ej överstiger fastigheternas värde. En marknadsmässig borgensavgift utgår i dessa fall. Borgensavgiften regleras av kommunfullmäktige genom särskilt beslut.

Bolaget ska följa den av fullmäktige fastställd finanspolicy för kommunkoncernen.

Bolaget ska samverka med kommunen med uppgifter inom finansförvaltningen för att uppnå ökad koncernnytta som t ex betalningssystem och likviditet, samt vara ansluten till kommunens koncernkonto.

### **Försäljning och förvärv av fastigheter**

Bolaget får sälja fastigheter om högst 20 mkr per år. Försäljning därutöver skall beslutas av kommunfullmäktige i Höors kommun. Vid all försäljning av fastigheter ska samråd ske med kommunstyrelsens arbetsutskott och anmälas till kommunstyrelse och kommunfullmäktige. Försäljning får ske genom bildande av nya aktiebolag som är underställda Höors Fastighets AB.

Bolaget får förvärva fastigheter motsvarande 20 MSEK per år. Förvärv därutöver ska hanteras av kommunfullmäktige. Vid förvärv ska fastighetens miljöskuld analyseras och kostnadsberäknas. Alla förvärv av fastigheter anmäls till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

### **Risken exponering och värdering av fastigheterna**

Bolaget ska arbeta aktivt med att identifiera och hantera riskerna i verksamheten. I analysen av risk ingår ekonomiska så väl som miljömässiga och sociala risker. Värdering av fastighetsbeståndet skall göras vid tecken på värdeförändring, eller vart tionde år, av en oberoende extern konsult. Värderingen är till grund för över- eller undervärdering i bokslutet.

### **Samarbete och samordning med kommunkoncernen**

Bolaget ansvarar för att dess verksamheter och upphandlingar samordnas med övriga nämnder och bolag för att uppnå största möjliga kommunnytta. Bolaget ska också samordna sig med kommunen i samband med extraordinära händelser.

Bolaget ska vara en aktör i kommunens strategiska byggprojekt. Bolaget ska biträda kommunen med framtagande av projekterings- och beslutsunderlag. Ekonomisk reglering sker i samband med tillträdande eller senast tre år efter framtagande av projekteringsarbetet och beslutsunderlaget.

Bolaget ska också ge underlag till svar på frågor som ställs i nämnder, kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

### **Styrelsearbetet, arvodering och vd**

Styrelsen ska för sitt arbete ha en aktuell och för verksamheten anpassad arbetsordning med en årsarbetsplan, vd-instruktion samt rapportinstruktion.

Ersättning till förtroendevalda styrelseledamöter utgår enligt det gällande arvodesreglementet som är antaget av kommunfullmäktige och bolagsstämma.

Beslut om att anställa vd fattas av bolagets styrelse i samråd med kommunstyrelsen.

### **Årsredovisning, ekonomiska planering och uppföljning**

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats för att leva upp till dessa direktiv och till kommunfullmäktiges vision och mål för mandatperioden.

Förvaltningsberättelsen ska också innehålla hur styrelsen drivit sitt arbete, en hållbarhetsredovisning och hur dessa ägardirektiv följts.

Bolagets ekonomiska planering och redovisning ska vara sådan att den kan samordnas med kommunens. Bolaget ska rapportera i enlighet med instruktioner från kommunstyrelsen för att uppfylla bestämmelserna om "sammanställd redovisning" i lagen om kommunal redovisning.

### **Offentlighetsprincipen och information till allmänhet och intressenter**

Information till medborgarna och media är en naturlig och väsentlig del av verksamheten. Bolaget ska, om inte affärsmässighet eller sekretessregler motiverar annat, kännetecknas av öppenhet och ett serviceinriktat arbetssätt.

Bolaget ska leva upp till offentlighetsprincipen och diarieföra sina handlingar.

## **Ägardialog och styrning**

Ägaren ska fortlöpande hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. På ägarens initiativ ska ägardialog hållas minst 2 gånger per år och bolaget ska initiera möten med ägaren om omständigheterna så påkallar.

### **Ärenden som ska hanteras av kommunfullmäktige**

Kommunfullmäktige ska hantera frågor av större viktig eller principiell karaktär. Som frågor av principiell beskaffenhet betraktas bland annat:

- a) Större investeringar i enskilda projekt över 20 MSEK (exklusive moms) eller ändrar verksamhetens inriktning och/eller påverkar ägarens ekonomi, eller är av strategisk betydelse för kommunen
- b) Förvärv av fastigheter överstigande 20 MSEK
- c) Försäljningar av fastigheter överstigande 20 MSEK. Avyttringar av fastigheter i övrigt får ske först efter samråd med kommunstyrelsens arbetsutskott i enlighet med dessa direktiv
- d) Ingående av borgensförbindelse
- e) Väsentliga förändringar av verksamhet t ex start eller avveckling av rörelsegrenar

- f) Ändring av aktiekapital
- g) Bildande, fusion eller förvärv av aktier i andra bolag. Dotterbolag får dock bildas vid försäljning av fastigheter utan kommunfullmäktiges beslut
- h) Övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

Skulle olika meningar uppkomma i styrelsen, om fråga är av sådant slag att den skall underställas kommunfullmäktige, skall frågan underställas kommunfullmäktige.

#### **Information till ägaren**

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. Det åligger bolaget att till kommunstyrelsen översända kopior av:

- protokoll från bolagets styrelsesammanträde/bolagsstämma
- affärsplan
- årsredovisning
- revisionsberättelse/revisionsrapporter
- en ekonomisk rapport i enlighet med kommunens uppföljningsrutiner och en balansräkning två gånger per år
- två gånger per år lämna en rapport om uthyrningsläget
- gällande policydokument och instruktioner

#### **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, eller strider mot bolagets intresse.

#### **Ägarens uppföljning av bolagets måluppfyllelse och verksamhet**

Kommunstyrelsen har uppsiktsplikt över verksamheten och har att årligen fatta beslut om huruvida bolagets verksamhet drivs inom den kommunala kompetensen. Som stöd för kommunstyrelsens uppsiktsplikt ska det i bolagets förvaltningsberättelse lämnas uppgifter på hur styrelsen och verkställande direktören anser att det kommunala ändamålet med bolagets uppfyllts och i vilken utsträckning bolaget lever upp till ägardirektivet.

#### **Lekmannarevisionens granskningsrapport**

Det åligger bolagets lekmannarevisor att årligen i sin granskningsrapport särskilt yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordningen och i detta ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten. Lekmannarevisorerna ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseenden som omnämns i första stycket.

#### **Sammanställning av koncerngemensamma policydokument som gäller för bolaget**

- Kommunfullmäktiges mål för mandatperioden
- Bostadsförsörjningsprogrammet
- Finanspolicy

- Handikappolitiskt program
- Äldreversionen
- Miljömål och energieffektiviseringsplanen
- IT-policy/IT-strategi
- Arkivreglemente
- Arvodesreglementet
- Representationspolicy
- Resepolicy
- Inköps- och upphandlingspolicy

Direktivet är antaget på bolagsstämman dd/mm/åå. Direktivet godkändes dessförinnan kommunfullmäktige i Höors kommun (17/02/2016). Det gäller framtilldess ett nytt direktiv antas.

## Bilaga 1 Kommunfullmäktiges vision och mål för mandatperioden

### Vision

*"Höors kommun är en mötesplats som tar vara på och utvecklar individens kreativitet, där idén om en hållbar utveckling drivits långt och där naturens möjligheter tas tillvara för boende, fritid och företagande. (Vision 2025)*

### Mål för mandatperioden

Mål	Motiv
<b>God livsmiljö och boende för alla</b>	<p>Motiv till målet: medborgarnas förändrade livssituationer ställer högre krav på boendemiljön vill kommunfullmäktige:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förstärka integrationen i vårt samhälle. Det ska vara välkomnande, tryggt och enkelt att bo, leva och arbeta i Höors kommun. Här ska finnas en äldreomsorg med hög kvalitet och en skola som ger en värdegrund, studieresultat, trygghet och arbetsro.</li> <li>• Stimulera Höorsborna att skapa sig goda livsförutsättningar. Det innebär bland annat att ge möjlighet för medborgarna att ta eget ansvar, vara delaktiga i samhälls-utvecklingen och att agera för ren luft, vatten och miljö.</li> <li>• Ha ett attraktiv boende i hela kommunen; fler boendialternativ med anpassningsbart boende, ett förtätat boende samt tillgänglig och enkla färdsätt.</li> </ul> <p>Målet tillhör medborgarperspektivet.</p>
<b>Tillgängliga och professionella</b>	<p>Motiv till målet: För att möta kommande samhällsförändringar med god tilltro till våra verksamheter behövs fokus på:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hur tjänster och service tillgängliggörs för medborgarna.</li> <li>• Yrkeskunnigt och bra bemötande från medarbetare och förtroendevalda.</li> </ul> <p>Målet tillhör verksamhetsperspektivet.</p>
<b>Innovativa och ansvarsfulla</b>	<p>Nya förväntningar på vår verksamhet gör att vi behöver arbeta nydanade för att ha en tillgänglig och professionell service med medborgaren i fokus.</p> <p>Därför behöver vi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ge en känsla av sammanhang där medarbetarna får förutsättningar att ta eget ansvar.</li> <li>• Vara en attraktiv arbetsgivare för att ha en god personalförsörjning.</li> </ul>



<p><b>Långsiktig hållbar ekonomi</b></p>	<p>Målet tillhör medarbetarperspektivet.</p> <p>En långsiktighet i den ekonomiska planeringen behövs för att möta utökat kommunalt ansvar, demografiska förändringar och krissituationer i omvärlden, samtidigt som förutsättningar ges för att framtida medborgare också kan ha goda livsvillkor. För att ha en god hushållning med resurser och god samhällsutveckling behöver vi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agera förebyggande och samverka. Här behövs en samvekan mellan kommunen, medborgaren, frivilliga organisationer så väl som företag, andra kommuner och intressenter. Vi behöver också säkra att beslut och aktiviteter har en positiv påverkan på samhället och miljön.</li> <li>• Minska framtida kostnader genom att agera för effektiviseringar och hållbara upphandlingar dvs att tjänster och produkter i vår verksamhet produceras under hållbara och ansvarsfulla förhållanden.</li> </ul>
--	---

Sammanställt av Helena Sjöholm  
Verksamhetsutvecklare