

Ägardirektiv för AB Skövdebostäder

Beslutad av kommunfullmäktige
30 mars 2020, § 29/20. Dnr KS2020.0096

Innehåll

| | | |
|------|---|---|
| 1. | Bolagets uppgifter och allmänna inriktning | 3 |
| 1.1 | Förhållande till Skövde kommun | 3 |
| 1.2 | Kommunkoncernverksamhet | 3 |
| 1.3 | Syfte med verksamheten | 4 |
| 1.4 | Ägarintresse | 4 |
| 2. | Insyns- och tillsynsfunktion | 5 |
| 2.1 | Kommunstyrelsens insyns- och tillsynsfunktion | 5 |
| 2.2 | Underställningsplikt | 5 |
| 3. | Informationsskyldighet | 5 |
| 3.1 | Bolagets informationsskyldighet till kommunstyrelsen och moderbolaget | 5 |
| 3.2 | Moderbolagets koncerntillsyn | 6 |
| 4. | Ekonomi | 6 |
| 4.1 | Allmänt | 6 |
| 4.2 | Principen om kommunkoncernnytta | 6 |
| 4.3. | Budget | 6 |
| 4.4 | Avkastningskrav | 7 |
| 4.5 | Värdeöverföring | 7 |
| 4.6 | Borgen | 7 |
| 5. | Personalfrågor med mera | 7 |
| 5.1 | Tillsättande och avsättande av vd | 7 |
| 5.2 | Anställningsvillkor, löneöversyn och arbetsmiljöansvar för vd | 7 |
| 5.3 | Arvode | 8 |
| 6. | Krisberedskap | 8 |

Dokumenttyp: Ägardirektiv

Dokumentet gäller för: AB Skövdebostäder

Diarienummer: KS2020.0096

Reviderad: -

Giltighetstid: Tills nytt beslut tas

Tidpunkt för aktualitetsprövning: Varje mandatperiod

Dokumentansvarig: Kommunjurist

Andra tillhörande dokument: Bolagsordning

Ägardirektiv – AB Skövdebostäder, 556042-30

För den verksamhet som bedrivs i AB Skövdebostäder, nedan kallat Bolaget, gäller dessa ägardirektiv antagna av kommunfullmäktige i Skövde kommun den 30 mars 2020, § 29/20 och därefter beslutade på bolagsstämma i Bolaget den 4 maj 2020.

I detta dokument används begreppet kommunkoncern som ett sammanfattande begrepp för samtliga bolag, nämnder och förvaltningar i Skövde kommun. Vidare används begreppet moderbolag som benämning på Skövde Stadshus AB.

1. Bolagets uppgifter och allmänna inriktning

1.1 Förhållande till Skövde kommun

Bolaget är ett organ för Skövde kommuns verksamhet och således underordnat kommunen. Bolaget har att följa de direktiv som utfärdas av kommunfullmäktige och moderbolaget. Bolaget ska regelbundet till sin ägare rapportera om Bolagets ekonomi- och verksamhetsutveckling.

Bolagets verksamhet ska, utifrån en social grund och långsiktighet, bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolagets verksamhet ska bidra till kommunkoncernnyttan och göra det motiverat för Skövde kommun att äga Bolaget.

Av kommunfullmäktige och kommunstyrelse antagna kommungemensamma styrdokument ska gälla för Bolaget i den utsträckning som anges i kommunens beslut. Varje sådant enskilt beslut meddelas Bolaget genom moderbolagets försorg för beslut i Bolagets styrelse.

1.2 Kommunkoncernverksamhet

Utöver vad som anges i punkt 1.3 ska Bolaget utifrån kommunkoncernperspektiv ha som ändamål att:

- bidra till optimalt resursutnyttjande i kommunkoncernen
- bidra till kommunkoncernnyttan inom ramen för kommunfullmäktiges antagna vision.
- bidra till utvecklingen av kommunens varumärke och dess värden
- aktivt verka för att göra Skövde till en hållbar, utvecklingsinriktad och attraktiv kommun att bo och verka i.

1.3 Syfte med verksamheten

Bolaget är ett av kommunens viktigaste redskap för att främja en god bostadsförsörjning. Skövde kommuns avsikt med Bolaget är att långsiktigt vara företrädd på kommunens bostadsmarknad genom ett allmännyttigt bostadsföretag. Bolaget ska tillsammans med andra berörda intressenter aktivt arbeta för att Skövde kommun ska vara ett attraktivt boendialternativ i regionen.

Detta ska Bolaget göra genom att:

- tillhandahålla goda och trygga boendemiljöer i välskötta fastigheter och bostadsområden
- tillskapa och erbjuda hyresrätter i hela kommunen, inklusive yttertätorter, utifrån marknadens efterfrågan och Bolagets förmåga
- ge hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande över lägenheter, boendemiljö och servicenivå
- bidra till ett hållbart samhälle och vara ett föredöme i miljöfrågor
- bidra till ökad integration och mångfald både som hyresvärd och som arbetsgivare
- utgöra ett föredöme som socialt ansvarstagande hyresvärd samt ta ansvar för en rimlig del av socialförvaltningens och omvårdnadsförvaltningens behov av bostäder för särskilt utsatta grupper
- utgöra en katalysator i utvecklingen av främst nya men också befintliga bostadsområden och därigenom bidra till levande, trygga och hållbara stadsdelar
- underlätta för fler unga att etablera sig på bostadsmarknaden
- bidra till att äldre ska kunna bo kvar i eller i närheten av sitt bostadsområde
- utifrån marknadens efterfrågan och bolagets förmåga tillskapa nya hyresrätter
- sträva efter en rörlighet på bostadsmarknaden
- ha en bostadsmarknadsandel i Skövde tätort över tid motsvarande 13 – 17 procent, exklusive kategoriboenden, i relation till hela bostadsmarknaden
- arbeta för att ombilda hyreslägenheter till andra upplåtelseformer, samt aktivt agera och hantera omställningen, i syfte att åstadkomma en variation av upplåtelseformer inom bostadsområden till främjande av integration och social sammanhållning
- tillskapa och erbjuda god tillgång av studentbostäder
- vid kommunikation och marknadsföring låta det framgå att Bolaget ingår i kommunkoncernen.

1.4 Ägarintresse

Bolaget ska som ägare till aktier och andelar i juridiska personer tillämpa principerna i detta ägardirektiv i den omfattning som är rimlig med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art och omständigheterna i övrigt.

2. Insyns- och tillsynsfunktion

2.1 Kommunstyrelsens insyns- och tillsynsfunktion

Moderbolaget har kommunens uppdrag att förse kommunstyrelsen med den information från Bolaget som kommunstyrelsen önskar ta del av. Bolaget ska därför till moderbolaget utge den information som moderbolaget behöver för att fullgöra sina åtaganden.

Bolaget ska tillstålla moderbolaget en bolagsstyrningsrapport om den verksamhet, som Bolaget har bedrivit under föregående kalenderår, varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Utöver bolagsstyrningsrapporten ska bolaget tillstålla moderbolaget en årsredovisning. Bolaget ska årligen redovisa hur Bolaget arbetat med att uppfylla sina ägardirektiv.

2.2 Underställningsplikt

Kommunfullmäktige ska av Bolaget beredas möjlighet att ta ställning i frågor som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt rörande Bolaget.

För att göra detta ska Bolaget till moderbolaget anmäla ärenden som bland annat avser följande:

- köp och försäljning av fastigheter där köpeskillingen överstiger 2 500 prisbasbelopp
- beslut om köp eller försäljning av bolag och andelar i juridiska personer.

Moderbolaget underställer därefter kommunfullmäktige de ärenden som är av principiell beskaffenhet eller större vikt. Bolaget ska avvakta med verkställighet till dess ärendet behandlats av kommunfullmäktige i de fall underställelse sker.

3. Informationsskyldighet

3.1 Bolagets informationsskyldighet till kommunstyrelsen och moderbolaget

Information om bolagets verksamhet, ekonomisk rapportering med mera ska lämnas enligt de riktlinjer som fastställs av moderbolaget. Bolagets styrelse eller vd äger rätt att lämna information till moderbolaget när Bolaget finner att behov föreligger. I den årliga bolagsstyrningsrapporten ska Bolaget redogöra för Bolagets uppfyllelse av ägardirektivet. Moderbolaget ansvarar för att information förs vidare till kommunstyrelsen i erforderlig omfattning.

I övrigt ska Bolaget löpande hålla moderbolaget väl informerad om Bolagets verksamhet. Detta innebär att Bolaget snarast ska anmäla följande handlingar till moderbolaget för vidarebefordran till kommunstyrelsen:

- a) protokoll från bolagsstämma

- b) protokoll från styrelsesammanträde
- c) Bolagets delårsrapporter och årsredovisning
- d) revisionsberättelse
- e) underlag för sammanställning av koncernredovisning för kommunen
- f) bolagsstyrningsrapport
- g) övriga handlingar av vikt för kommunstyrelsen

Bolaget ska beakta och bidra till kommunstyrelsens lagstadgade uppsiktsplikt över Bolagets verksamhet. Detta gäller endast i den mån det ej möter hinder på grund av författningssenlig sekretess.

3.2 Moderbolagets koncerntillsyn

Representant för moderbolaget äger rätt att, efter beslut i moderbolagets styrelse, närvara vid Bolagets styrelsemöten och har då yttranderätt. Kallelse till Bolagets styrelsemöten ska skickas till moderbolaget samtidigt som till Bolagets ledamöter.

4. Ekonomi

4.1 Allmänt

Bolaget ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för en ekonomisk stabilitet och en nyproduktion av bostäder. Bolagets fastigheter ska årligen värderas baserat på marknadsmässiga antaganden.

Bolaget ska sträva efter en långsiktig soliditet på minst 30 procent beräknat på Bolagets egna kapital. Vid beräkning med hänsyn till marknadsvärdering bör den långsiktiga justerade soliditeten vara minst 40 procent.

4.2 Principen om kommunkoncernnytta

Principen om kommunkoncernnytta innebär att verka för optimalt resursutnyttjande i hela kommunkoncernen och arbeta för god resurshushållning för att skapa största möjliga ekonomiska kommunkoncernnytta. Bolaget ska därför i sin verksamhet ta hänsyn till den samlade effekten för kommunkoncernen och söka lösningar som tillgodoser helhetsintresset.

Principen om kommunkoncernnytta ska vara ledande för Bolaget. I de fall principen frångås ska detta ske i samråd med moderbolaget.

4.3. Budget

Bolaget ska till moderbolaget inge Bolagets budgeterade resultat- och balansräkning samt investeringsplan innefattande investeringsbehov för de kommande tre åren senast under december året före aktuellt budgetår.

4.4 Avkastningskrav

Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Skövde med justering för Bolagets kostnader för sitt allmännyttiga uppdrag. Med direktavkastning avses driftnetto i relation till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

4.5 Värdeöverföring

Bolagets resultat ska ge möjlighet till värdeöverföringar i enlighet med bolagsstämans beslut och bestämmelser i lag.

I samband med kommunfullmäktiges årliga beslut om strategisk plan med budget framgår ägarens förväntade värdeöverföringsnivå inför kommande verksamhetsår.

Storlek på värdeöverföringen behandlas av moderbolaget senast i februari, som en del i koncernens bokslutsprocess. Värdeöverföringen fastställs sedermera slutligt på Bolagets årsstämma utifrån rekommendation av moderbolagets styrelse.

4.6 Borgen

Bolaget har rätt att begära borgen hos kommunen mot marknadsmässig ersättning.

5. Personalfrågor med mera

5.1 Tillsättande och avsättande av vd

Vid tillsättande av vd ska styrelsen initiera att en rekryteringsgrupp utses under ledning av moderbolagets vd. Rekryteringen ska följa de rutiner som tillämpas vid rekrytering av sektorchef i Skövde kommun. I rekryteringsgruppen ska, utöver vad som tillämpas i kommunens rutiner, ingå två till tre ledamöter från styrelsen samt två ledamöter från moderbolagets styrelse. Rekryteringsgruppen föreslår kandidat och förslag på anställningsvillkor. Efter förhandling (enligt 11 § MBL) med berörda fackliga parter tillsätter därefter styrelsen vd.

Vid avsättande av vd tar styrelsen beslut kring detta. Inför beslut ska samråd ske med presidiet i moderbolaget.

5.2 Anställningsvillkor, löneöversyn och arbetsmiljöansvar för vd

Lön och övriga anställningsvillkor för vd fastställs av styrelsen i samråd med moderbolagets presidium och moderbolagets vd med utgångspunkt i Kommunstyrelsens vid var tid gällande rekommendationer för vd-avtal. Därefter fattar bolagets styrelse beslut om villkoren.

Löneöversyn sker årligen, normalt vid den tidpunkt då löneöversyn genomförs för anställda i bolaget. Löneöversyn ska samordnas via moderbolagets vd.

Styrelsens ordförande har arbetsmiljöansvar för vd.

5.3 Arvode

Arvode för styrelseledamöter utgår i enlighet med de gällande arvodesbestämmelser för förtroendevalda som antagits av kommunfullmäktige. Arvode för personalrepresentanter utgår enligt de överenskommelser Bolaget träffar med respektive facklig organisation.

6. Krisberedskap

Bolaget ska ha en plan och beredskap för krishantering inom sitt verksamhetsområde. Bolaget ska dessutom i erforderlig omfattning medverka i kommunkoncernens hantering av extraordinära händelser.

Ändringar i detta ägardirektiv beslutas av kommunfullmäktige.

Definitioner:

- Kategoriboenden innebär bostäder för särskilda grupper som till exempel ungdomsbostäder, studentbostäder, seniorbostäder, trygghetsbostäder, omvårdnadsbostäder, gruppboende, bostäder för utsatta grupper etc.
- Direktavkastning = driftnetto / genomsnittligt marknadsvärde
- Driftnetto = intäkter – underhållskostnader – driftskostnader (inkl fastighetsanknuten administration) – fastighetsavgift
- Soliditet = eget kapital + obeskattade reserver – latent skatt / balansomslutning
- Justerad soliditet = substansvärde / (balansomslutning + övervärde fastigheter)
- Substansvärde = synligt eget kapital + övervärde fastigheter – latent skatt
- Övervärde fastigheter = marknadsvärde – bokfört värde