

Ägardirektiv Flens Bostads AB

Detta ägardirektiv avser Flens Bostadsaktiebolag. (556154-4866), (nedan kallat bolaget)

Ägardirektiv för Flens Bostadsaktiebolag

Bolaget som organ för kommunal verksamhet

1 §

Bolaget ska självt ansvara för genomförandet av vad som stadgas i detta ägardirektiv. Bolaget är organ för kommunens verksamhet och således underordnat Flens kommun.

Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen utfärdade direktiv.

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

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

- a) gällande ägardirektiv;
- b) gällande bolagsordning;
- c) av kommunfullmäktige och av kommunstyrelse enligt ovan utfärdade särskilda direktiv;
- d) förekommande avtal mellan kommunen och bolaget.

Kommunens insyn och ledningsfunktion

2 §

Bolagets verksamhet står under uppsikt av kommunstyrelsen och kommunstyrelsen utövar genom en löpande dialog kommunens ledningsfunktion över bolaget i de avseenden som anges i kommunstyrelsens reglemente.

Kommunstyrelsen skall ges den information och tillställas de handlingar som den begär.

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

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Ändamålet med bolagets verksamhet

3 §

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får inte bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen eller den kommunala kompetensen.

Bolaget skall i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedriva verksamheten med hyresrättsfastigheter utifrån affärsmässiga principer.

Det långsiktiga direktavkastningskravet på verksamhetens fastighetskapital skall vara 6,5 %, utifrån en normaliserad underhållsnivå på 110 kr/m² samt att verksamhetens soliditet skall långsiktigt vara 20 %. Ett delmål är att verksamhetens soliditet inom 5 år når 15 %. Avkastningen enligt ovan ska återinvesteras i bolagets fastigheter och kan exempelvis användas till underhåll, investeringar och nybyggnation.

Bolaget ska

- på affärs- och miljömässiga principer äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra bostäder,
- på affärs- och miljömässiga principer äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra bostäder anpassade till särskilda behov till exempel för ungdomar, studenter samt äldre i behov av kompletterande funktionsstöd,
- aktivt bidra till utveckling av bostadsområden och kommundelar,
- på affärs- och miljömässiga grunder tillföra nya produkter och tjänster i boendet,
- i dialog med socialnämnden och övriga berörda nämnder bidra med byggande eller iordningställande av trygga seniorboenden för att möta efterfrågan på sådana boenden inom kommunen.

Bolaget fick ett uppdrag i strategisk plan 2016-2019 att påbörja planeringsprocessen för nyproduktion av bostäder i Flens kommun i attraktiva lägen med bra pendlingsmöjligheter. Målsättning i planering ska vara en nyproduktion i snitt 20-40 nya lägenheter per år för perioden 2018-2022. Detta uppdrag kvarstår även i strategisk plan 2017-2020.

Bolagets lägsta vakansnivå bör vara sådan att den medger en tillfredsställande rörlighet på bostadsmarknaden i kommunen. Vid förväntad bostadsbrist ska Bolaget ha beredskap att tillgodose efterfrågan, om det kan ske inom sunda företagsekonomiska principer.

Bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen och därmed vara en förebild. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda i kommunen. Den sociala miljön i bostadsområdena ska särskilt uppmärksammas. Bolaget ska motverka trångboddhet i det egna beståndet och aktivt förhindra osunda boendeförhållanden. Bolaget ansvarar för att riktlinjer för hur många personer som får bo i en och samma bostad finns. Riktlinjerna ska utgå från hur lägenheterna är tekniskt dimensionerade när det gäller till exempel ventilation, men också ekonomiskt dimensionerade när det gäller slitage och förbrukningar.

Bolaget ska även i övrigt ta socialt ansvar särskilt vad gäller integration och hållbar utveckling.

Bolaget ska aktivt arbeta med företagets samhällsansvar, CSR (Corporate Social Responsibility), inom områdena socialt ansvar, miljöansvar, ekonomisk hållbarhet, samspel, intressenter och god arbetsmiljö.

Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Bolaget ska upprätta mätbara mål som följs upp årligen.

Principer för bolagets arbete

4 §

Ansvar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att fortlöpande se över och anpassa organisationen så att den på bästa sätt ska stödja bolagets ändamål.

Bolaget ska drivas under iakttagande av det kommunala ändamålet och de kommunalrättsliga principer som framgår av detta direktiv.

Bolagets verksamhet skall vila på affärsmässig grund i enlighet med reglerna i lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget får inte bedriva spekulativ verksamhet för den del av verksamheten som avser de fastigheter som tillhandahålls för kommunala verksamheter och ska i övrigt följa kommunallagens lokaliseringsprincip.

Bolaget ska sträva efter att ställa sociala krav i upphandlingar där dessa krav kan anses lämpliga. Bolaget ska även bereda subventionerade anställningar från arbetsförmedlingen samt ferieanställningar till ungdomar.

Underställningsplikt

5 §

Kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas såvitt avser

- a) större investeringar eller avyttringar, normalt överstigande 500 basbelopp
- b) bildande och förvärv samt avyttring av hel- eller delägt dotterbolag
- c) planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- d) övriga frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

Budget och verksamhetsprogram

6 §

Bolaget ska årligen fastställa budget och affärsplan. Budget ska delges kommunstyrelsen snarast efter fastställande.

7 §

Bolaget ska snarast efter upprättande och i förekommande fall fastställande delge kommunen följande handlingar:

- a) protokoll från årsstämma eller extra bolagsstämma
- b) protokoll från styrelsemöte
- c) årsredovisning och revisionsberättelse
- d) eventuella delårsrapporter

Innehåller handling enligt ovan uppgift som inte får eller bör tillhandahållas allmänheten enligt lag eller myndighetsbeslut ska bolaget utesluta uppgiften. Av översänt material ska framgå att sådan åtgärd vidtagits.

I övrigt skall information lämnas när kommunen så önskar eller bolagets styrelse eller VD finner det nödvändigt.

Årsredovisning, koncernredovisningen och bolagsstämma

8 §

Bolagsstämmor (årsstämmor och extra bolagsstämmor) ska vara offentliga för allmänheten om inte stämman beslutar om annat. Samtliga ledamöter och ersättare i kommunfullmäktige utgör ombud med närvaro- och yttranderätt vid stämman.

Av ombuden utser kommunstyrelsen ett ordinarie röstombud. Före stämmans avslutning skall allmänheten ha rätt att ställa frågor.

Vid stämman ska bolagets styrelseledamöter, verkställande direktör och revisorer närvara och besvara frågor om bolagets verksamhet.

Bolaget ska årligen tillhandahålla kommunstyrelsen det underlag styrelsen begär för upprättande av den sammanställda redovisningen (koncernredovisningen) enligt den kommunala redovisningslagen. Tillhandahållandet ska ske vid tidpunkt som kommunstyrelsen bestämmer.

Arkiv

9 §

Bolaget skall anta arkivbestämmelser för verksamheten. Bestämmelserna ska godkännas av kommunfullmäktige för att bli gällande. Ändringar i bestämmelserna gäller först efter godkännande av kommunfullmäktige.

Styrelsens ansvar

10 §

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter.

Styrelsen ska utforma organisationen så att bolaget kan drivas effektivt och enligt syfte och direktiv.

Styrelsens arbetsordning och instruktion till verkställande direktör

11 §

Styrelsen ska utarbeta och anta en skriftlig arbetsordning för sitt eget arbete.

Styrelsen ska även meddela skriftliga riktlinjer och anvisningar (instruktion) för den verkställande direktörens (VD) arbete med den löpande förvaltningen.

Instruktionen ska vara skriftlig och uppdateras löpande vid behov. Instruktionen ska klargöra vilka uppgifter som faller under styrelsens mandat och vilka uppgifter som faller under VD: s mandat.

Instruktionen ska klargöra vilka beslut VD ska anmäla till styrelsen. Anmälda beslut ska redovisas i styrelseprotokoll.

Inrättar styrelsen annat organ ska skriftliga instruktioner meddelas även för detta organ enligt samma regler som för instruktionen till VD.

Förvaltningsberättelsens innehåll

12 §

Bolagets styrelse ska, utöver vad som stadgas i lag, redovisa hur verksamheten bedrivs och utvecklas mot bakgrund av att bolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag.

Bolaget ska samtidigt redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma.

Uttalandet ska vara utformat så att det kan läggas till grund för lekmannarevisionens granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap 1 och 1a §§ kommunallagen.

Lekmannarevisionens granskningsrapport

13 §

Det åligger lekmannarevisionen att i årligen i sin granskningsrapport 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.

Lekmannarevisionen ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseenden som omnämns i första stycket.

Ägardialog

14 §

Bolaget ska träffa kommunstyrelsen minst en gång per år där frågor av strategiskt och gemensamt intresse behandlas. Vid dessa möten ska bolaget redovisa uppföljning och planerade insatser med anledning av ägardirektiv och affärsplan samt ekonomisk uppföljning. Redovisning av jämförelser med branschen i övrigt av nyckeltal och taxor ska ske vid ett tillfälle per år. Bolaget är ansvarig för dess genomförande.

Bolaget ska vidare kontinuerligt medverka för att vid möten med kommunens ansvariga tjänstemän i syfte att underlätta planering och genomförande av projekt i frågor av gemensamt och kommunövergripande intresse.

Taxa för utbekommande av allmänna handlingar

15 §

Bolaget ska tillämpa den för Flens kommun vid var tid gällande taxan för utbekommande av allmänna handlingar.