Ödeshögs kommun

Ägardirektiv

Ödeshögsbostäder AB

Antagen av:	Kommunfullmäktige
Datum:	2024-11-25 § 94
Fastställd av bolagsstämman:	2025-04-24 § 13
Börjar gälla från och med:	2025-01-01
Diarienummer:	KS 2024/354
Dokumentansvarig:	Kommundirektör

Innehåll

1 Bolaget som en del av den kommunala organisationen 4

2 Kommunens direktivrätt 4

3 Kommunens ledningsfunktion 4

4 Sekretess 5

5 Bolagets verksamhet 5

6 Verksamhetsinriktning 6

6.1 Målgrupper 6
6.2 Bra bostäder – effektiv förvaltning 6
6.3 Nyproduktion av bostäder 6
6.4 Tillgänglighet 6
6.5 Kommunkontrakt 7
6.6 Miljö och klimat 7

7 Kommunfullmäktiges ställningstagande 7

8 Förvaltningsberättelsen 8

9 Granskningsrapporten 8

10 Ekonomiska mål 8

11 Finansiell samordning 9

12 Budget och ekonomisk rapportering 9

13 Information och ägardialog 9

14 Revision 10

15 Personalpolitik 10

16 Suppleanter 10

17 Arkivreglemente 11

18 Information till allmänheten 11

Dessa ägardirektiv gäller för verksamheten i Ödeshögsbostäder AB (org.nr. 556508-4646 nedan kallat bolaget.

1 Bolaget som en del av den kommunala organisationen

Bolaget ägs till 100% av Ödeshögs kommun. Bolaget är en del av kommunens verksamhet och ska i sin verksamhet beakta detta. Därmed är bolaget också ett redskap för kommunen att nå de mål och visioner som beslutats av kommunfullmäktige. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och av bolagsordningen, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen, fastställda av bolagsstämman.

2 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, eller strider mot bolagets intresse.

Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen.

3 Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1§ kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente. Kommunstyrelsens ledningsfunktion har även förtydligats i Ödeshögs kommuns ägarpolicy.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna den information om verksamheten som kommunstyrelsen begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 1 a § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Bolaget ska upprätthålla ett nära samarbete med kommunen och övriga bolag som ägs av kommunen i syfte att nå en rimlig kostnadseffektivitet och ta tillvara möjligheter att minimera kostnader för hela den kommunala organisationen.

4 Sekretess

Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till ägaren får uppgiften uteslutas. Bolaget ska i så fall uppge att strykning/utelämnande har skett.

5 Bolagets verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får inte bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen eller den kommunala kompetensen. I den mån det är tillämpligt gäller självkostnadsprincipen, likställighetsprincipen och lokaliseringsprincipen.

Ändamålet för bolagets verksamhet är att, enligt affärsmässiga grunder enligt Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) och i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip, främja bostadsförsörjningen i Ödeshögs kommun och erbjuda de boende möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget.

I detta ingår bland annat att utifrån affärsmässiga principer:

- Aktivt arbeta med nyproduktion av bostäder inom kommunen
- Erbjuda goda, sunda och prisvärda bostäder
- Stimulera byggande av alla former av bostäder
- Erbjuda bostäder för olika faser i livet, såväl för unga som för seniorer
- Bevaka miljö- och kretsloppsanpassning

Bolaget skall:

- Tillgodose att bostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet
- Arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden i kommunen
- Svara för en god och allsidig service för hyresgästerna och medverka till en god service i bostadsområdena
- Medverka i kommunens bostadspolitiska beslut, såsom att trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt att vidareutveckla boinflytandet
- I all sin verksamhet ska bolaget eftersträva en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling genom att bl a beakta miljöhänsyn och kretsloppsprinciper vid byggande, drift, underhåll mm av byggnader och lägenheter

- Arbeta efter ett tillgänglighetsperspektiv.

Bolaget kan även bygga bostäder med andra upplåtelseformer, till exempel bostadsrätter och kollektivboende, efter samråd med ägaren.

Styrelsen fastställer de riktlinjer som ligger till grund för uthyrning av bostäder.

Bolaget skall i samverkan med kommunen främja ett bostadssocialt ansvar. Detta innebär bland annat att bolaget ska:

- Arbeta förebyggande för att minska antalet vräkningar och avhysningar
- Tillsammans med kommunen långsiktigt planera för behovet av kategoribostäder
- Främja brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder samt på ett tidigt stadium varsko berörd myndighet om behov av detta finns.

Bolaget skall utöver detta driva utvecklingen av hamnområdet i Hästholmen.

6 Verksamhetsinriktning

6.1 Målgrupper

Bolagets verksamhet vänder sig till befintliga hyresgäster, andra kommuninvånare och personer som söker bostad i Ödeshögs kommun. Bolaget ska dessutom tillhandahålla lägenheter för sociala behov för personer som hänvisas av kommunen.

6.2 Bra bostäder – effektiv förvaltning

Bolaget ska tillhandahålla bra och prisvärda bostäder i välskötta fastigheter. Lägenheternas utformning och standard samt servicenivå ska anpassas till hyresgästernas önskemål så långt det är möjligt och rimligt.

Vid investeringar och reinvesteringar samt drift av fastigheter ska miljöaspekterna beaktas samt den sociala miljön ska särskilt uppmärksammas.

6.3 Nyproduktion av bostäder

Bolaget ska vara en aktiv aktör och stå för en viss del av den nyproduktion som kommunens bostadsförsörjningsprogram sätter målsättningar för.

6.4 Tillgänglighet

Bolaget ska beakta tillgänglighetsaspekter vid investeringar och nyinvesteringar. Bolaget och kommunen ska samarbeta i dessa frågor.

6.5 Kommunkontrakt

Bolaget ska, om kommunen så begär, kunna ställa lägenheter till kommunens förfogande att användas för personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. En målsättning ska vara att successivt omvandla dessa till vanliga hyreskontrakt.

6.6 Miljö och klimat

Bolaget ska vid nybyggnation ta hänsyn till miljövänlig materialanvändning, tekniska lösningar och effektiv energianvändning.

7 Kommunfullmäktiges ställningstagande

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräkningen i bolagsordningen kan trots detta vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med kommunstyrelsen.

Utöver vad som framgår av bolagsordningen ska kommunfullmäktige ta ställning i följande frågor:

- Förvärv och överlåtelse av aktier eller andelar i företag
- Bildande, förvärv, avveckling eller fusion av dotterbolag
- Förvärv, försäljning och överlåtelse av fastighetsbestånd till en köpeskilling som överstiger ett belopp motsvarande 100 prisbasbelopp
- Åtgärder som innebär en ny inriktning eller verksamhet inom ett nytt affärsområde
- Övriga frågor av principiellt slag eller av större vikt.

Kommunfullmäktige ska informeras

- Innan rivning av fastigheter äger rum
- Innan större och genomgripande renoveringar av fastigheter äger rum och som överstiger ett belopp motsvarande xx prisbasbelopp.

Kommunfullmäktige utser ledamöter och suppleanter i bolaget.
Kommunfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse.

Kommunfullmäktige utser den person som ska företräda kommunen vid årsstämma i bolaget.

Kommunstyrelsen beslutar om instruktion till ombudet.

Bolaget ska i tillämpliga delar följa de riktlinjer, policys m.m. som kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen fastställt. Bolaget och kommunen ska ha en löpande dialog för avstämning och eventuella korrigeringar av styrdokument m.m.

8 Förvaltningsberättelsen

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma.

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

9 Granskningsrapporten

Bolagets lekmannarevisorer ska 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, samt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Om lekmannarevisorerna inom ramen för sin granskning finner brister i de avseenden som anges i första stycket ska lekmannarevisorerna löpande kommunicera sina iakttagelser med kommunstyrelsen.

10 Ekonomiska mål

Bolaget ska bedriva sin verksamhet gällande bostadsförsörjningen ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Bolaget måste skapa de ekonomiska utrymmen som behövs för att man skall kunna fullfölja ägarens intentioner avseende den strategiska kommunnyttan av ägandet. Beslut om investeringar ska ske på sådant sätt att det inte inverkar negativt på fastighetsbeståndets värde.

Bolaget ska långsiktigt arbeta för konsolidering i syfte att minska kommunens risktagande som ägare samtidigt som bolagets kreditvärdighet ökar. Avkastningen för det egna kapitalet skall över tid vara högre än bolagets kostnad för lånat kapital.

Bolagets direktavkastning ska vara lägst 4%.

Bolaget ska ha en starkt kapitalbas med en redovisad soliditet som inte understiger 10% beräknat på eget kapital.

11 Finansiell samordning

Upplåning ska ske genom kommunal borgen, utifrån den borgensram och fasta principer som beslutats av kommunfullmäktige, som även innebär att bolaget betalar en borgensavgift till kommunen.

Önskar bolaget få borgensramen utökad skall bolaget göra en framställning därom till kommunfullmäktige. På utökad borgensram skall bolaget till kommunen betala en avgift motsvarande en procent av det utökade borgensåtagandet. På befintlig borgensram vid årets början skall bolaget betala en förmånskompenserande avgift motsvarande prisskillnaden mellan lån med kommunal borgen och lån med pantbrev som säkerhet.

12 Budget och ekonomisk rapportering

Bolaget skall årligen ta fram en strategisk plan med mål för de kommande tre åren tillsammans med en ekonomisk plan. I den strategiska planen ska bolaget redovisa hur man avser att uppfylla kommunfullmäktiges beslutade mål samt kommunplan. Bolaget ska även upprätta budget för det kommande verksamhetsåret. Budgeten skall för kännedom överlämnas till kommunen för behandling i kommunfullmäktige. Av budgeten skall skälig avkastning på eget kapital framgå.

Bolaget ingår i kommunens sammanställda redovisning. Kommunstyrelsen skall för varje år fastställa tidplan för den ekonomiska rapportering, inklusive årsredovisning, som bolaget skall lämna till kommunen.

13 Information och ägardialog

Ägaren ska fortlöpande hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar.

Bolaget ska till kommunstyrelsen redovisa bolagets ställning och resultat per den 30/4, 31/8 och 31/12. Bolaget ska därvid uppmärksamma ägaren på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet.

Kommunstyrelsen ska utan dröjsmål få del av:

- Protokoll från bolagsstämma
- Protokoll från styrelsesammanträde
- Bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisor
- Underlag för sammanställning av kommunens sammanställda redovisning.

Bolagets styrelse, VD och andra nyckelpersoner i bolaget ska delta vid möte med företrädare för kommunen minst en gång per år (ägardialog).

Bolaget ska senast åtta veckor före planerad årsstämma lämna skriftlig förhandsinformation till Ödeshögs kommun om tidpunkt för årsstämma. Samtidigt med denna förhandsinformation skall bolaget lämna information om årsredovisning, revisionsberättelse, granskningsrapport från lekmannarevisorer och eventuellt övriga ärenden som ska behandlas på årsstämman.

14 Revision

Med utgångspunkt från den ansvarsfördelning som enligt Aktiebolagslagen skall gälla för revisorer och lekmannarevisorer krävs att samverkan sker under granskningsprocessens alla moment så att onödigt dubbelarbete undviks.

15 Personalpolitik

Bolaget skall teckna branschspecifika kollektivavtal i samråd med kommunen. Bolaget skall ta del av kommunens personalpolitik i övrigt och anpassa denna i tillämpliga delar.

Bolaget ska samråda med kommunens HR-chef i god tid innan lönesättning sker. Löne- och anställningsvillkor ska motsvara de som gäller i kommunen för jämförbara arbetsuppgifter.

Rekrytering och upphörande av anställning av verkställande direktör beslutas av bolagets styrelse efter samråd med kommunstyrelsens ordförande och kommundirektör.

Bolagets styrelse ska fastställa en instruktion för verkställande direktör. Instruktionen ska fastställa arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

16 Suppleanter

Suppleant ska kallas till bolagets styrelsesammanträden. Suppleanter har rätt att närvara och yttra sig vid styrelsens sammanträden.

För suppleants inträde i styrelsen skall kommunens ordning för inträde i nämnder tillämpas.

Suppleant som ej tjänstgör ska åläggas att iaktta samma tystnads- och lojalitetsplikt som ledamot.

Ersättning till förtroendevalda styrelseledamöter skall utgå enligt av kommunfullmäktige antagna arvodesregler.

17 Arkivreglemente

Sydarkivera är bolagets arkivmyndighet. Bolaget skall upprätta arkivreglemente.

18 Information till allmänheten

Bolaget ska publicera för allmänheten relevant information på sin webbplats.