

Ägardirektiv för Faxeholmen AB

Antagen av Kommunfullmäktige
§ 159 2018-08-27

Klicka här för att ange text.

**SÖDER
HAMN!**

Innehåll

| | |
|--|---|
| Verksamhetsidé | 3 |
| Syfte med verksamheten | 3 |
| Kommunens och bolagets roller | 3 |
| Affärsmässiga principer | 3 |
| Samhällsansvar | 3 |
| Verksamhetsinriktning | 4 |
| Ekonomiska utgångspunkter..... | 5 |
| Allmänt | 5 |
| Ekonomiska direktiv | 5 |
| Avkastningskrav | 5 |
| Utdelning..... | 5 |
| Konstnärlig utsmyckning..... | 5 |
| Särskilda direktiv för fastighetsförvaltningen..... | Fel! Bokmärket är inte definierat. |
| Uppsikt och samordning | 6 |
| Uppsikt..... | 6 |
| Samordning och samråd med övrig kommunal verksamhet..... | 6 |
| Rapportering och dialog..... | 6 |
| Budget, uppföljning och bokslut..... | 6 |
| Finansiering..... | 6 |
| Upphandling och inköp..... | 6 |
| Extraordinära händelser | 6 |
| Beskrivning av modell för ägarstyrning | 7 |
| Bolaget som organ för kommunens verksamhet..... | 7 |
| Kommunfullmäktiges ställningstagande..... | 8 |
| Kommunens direktivrätt | 8 |
| Kommunala policydokument och andra styrdokument | 9 |
| Aktivt ägarskap | 9 |

Verksamhetsidé

Syfte med verksamheten

Söderhamns kommuns avsikt är att långsiktigt vara företrädd på bostadsmarknaden genom det allmännyttiga bostadsbolaget Faxeholmen AB. Bostadsbolagets verksamhet ska utifrån en social grund och på långsiktiga och affärsmässiga principer bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla bostäder och lokaler i Söderhamns kommun. Bostadsbolaget ska tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster och har som allmännyttigt bostadsbolag ett särskilt ansvar för att tillgodose bostadsbehovet för grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden och därmed skapa ett mervärde som övriga marknaden ej kan erbjuda.

Kommunens och bolagets roller

Kommunen har ansvaret för bostadsförsörjningen och ska planera för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Bolaget är ett av kommunens viktigaste verktyg i detta arbete. Relationen mellan kommunen och bolaget ska vara affärsmässig och ekonomierna åtskilda. Bolagets arbete med att främja bostadsförsörjningen ska ske genom samverkan med kommunen och den strategiska samhällsplaneringen.

Affärsmässiga principer

För att undvika snedvridning av konkurrensen på bostadsmarknaden ska bolaget bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Det betyder att bolaget ska utgå från vad som är ekonomiskt långsiktigt bäst för bolaget utifrån marknadens förutsättningar. Affärsmässiga principer innebär vidare att bolaget inte ska ges några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter. Kommunen ska därför ställa ett marknadsmässigt avkastningskrav på bolaget där det är det långsiktiga resultatet och inte den kortsiktiga lönsamheten som står i fokus.

Samhällsansvar

I det allmännyttiga syftet ingår även ett samhällsansvar som bygger på att bolaget ska bidra till en hållbar samhällsutveckling ur ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv. Bolaget ska finnas i hela kommunen och säkerställa att det byggs i hela kommunen. Detta samhällsansvar kan även ses i tre nivåer. Det handlar dels om den hyresgästnära relationen och åtgärder kopplat till dennes boende, dels om verksamheter och projekt riktade mot grupper av hyresgäster på bostadsområdesnivå och dels om allmännyttans lagstadgade krav att främja bostadsförsörjningen.

Verksamhetsinriktning

Bolaget ska bidra till kommunens utveckling genom att aktivt verka för att förverkliga kommunens målbild och utvecklingsstrategi. Målbilden och utvecklingsstrategin definieras av översiktsplanen med aktuella sektorsunderlag.

Dessutom ska bolaget:

- bygga ett trygghetsboende i Söderhamns kommun.
- aktivt verka för en balans och rörlighet på bostadsmarknaden.
- visa vägen för privata aktörer genom etablering i för kommunen strategiskt viktiga områden.
- vara representerad i samtliga i översiktsplanen definierade kommundelar.
- säkerställa att den fysiska tillgängligheten i nybyggnation håller en hög nivå och aktivt verka för att öka den fysiska tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Enligt fastställda lagkrav.
- aktivt verka för att utveckla tillgängliga och goda boendemiljöer som skapar trygghet för människor i alla åldrar och att hyresgästerna bereds tillfälle till ett reellt inflytande över boendet och boendemiljön.
- aktivt verka för att tillgodose bostadsbehovet för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.
- beakta barnens perspektiv i sin verksamhet och aktivt tillsammans med kommunen förebygga att situationer uppstår där barnfamiljer riskerar att vräkas.
- tillsammans med kommunen aktivt verka för att motverka boendesegregationen och dess konsekvenser.
- bidra till ökad integration och mångfald både som hyresvärd och arbetsgivare och säkerställa att diskriminering på bostadsmarknaden inte förekommer.
- vara ett föredöme i miljöfrågor genom att aktivt verka för energieffektivisering av beståndet och ha ett livscykelperspektiv vid användningen av nya produkter.

Ekonomiska utgångspunkter

Allmänt

Avkastningskraven fastställs i normalfallet för fyra år i taget i samband med upprättande av kommunens fyraårsbudget. I samband med årsbokslutet ska bolagen lämna en avstämning av de ekonomiska direktiven samt avkastningskravet.

Ekonomiska direktiv

Bolaget ska hålla en långsiktig vedertagen underhållsstandard på sina tillgångar samt kunna finansiera erforderliga investeringar inom sitt verksamhetsområde.

Avkastningskrav

Bolaget ska inom varje 4-års budgetperiod uppnå en avkastning på eget kapital som i genomsnitt uppgår till 3 %. Avkastning på eget kapital definieras som resultat efter finansiella poster inklusive inkomstskatt delat med summan av eget kapital.

Utdelning

Ingen utdelning lämnas till ägaren planeras under perioden. I lagen för allmännyttiga kommunala bostadsbolag (SFS 2010:789) har införts en begränsning av värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag till ägaren. Begreppet värdeöverföring är ett vidare begrepp än vinstutdelning.

Konstnärlig utsmyckning

För kommunen gäller i samband med nybyggnationer att en procent av investeringsbeloppet skall avsättas för konstnärlig utsmyckning. Även bolaget ska verka för att avsätta medel för konstnärlig utsmyckning i samband med investeringar i nybyggnationer.

Uppsikt och samordning

Uppsikt

Inom ramen för utfärdade ägardirektiv utgör kommunstyrelsen kommunens organ för kommunikation, uppföljning och dialog. Kommunstyrelsen skall därför ges den information och tillställas de handlingar som erfordras för fullgörande av denna uppgift. Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet kan vara begränsad om det avser uppgifter som omfattas av sekretess enligt lag.

Samordning och samråd med övrig kommunal verksamhet

Bolaget ska vid fullgörandet av sina uppgifter beakta övrig kommunal verksamhet och verka för den kommungemensamma nyttan och därvid i den omfattning som kan behövas samordna sin verksamhet med och samråda med övriga kommunala nämnder och bolag.

Rapportering och dialog

Bolagets ledning och kommunledningen skall ha regelbundna möten för ömsesidig rapportering och dialog rörande verksamheten. Formerna för detta fastställs av kommunstyrelsen i dialog med bolaget.

Budget, uppföljning och bokslut

Bolagen skall vad avser budget, ekonomisk uppföljning och bokslut följa de riktlinjer och direktiv som utgår från kommunens centrala ekonomifunktion för att möjliggöra en samordning i hela kommunkoncernen.

Finansiering

Kommunens finansförvaltning har det övergripande ansvaret för samordning av kommunkoncernens finansiella flöden. Genom regelbundna kontakter mellan kommunens och de kommunala bolagens ekonomifunktioner säkerställs samarbete och samordning av god kvalitet. Bolagen ska vara anslutna till koncernkontosystemet och ingå i kommunens internbank. Bolagen ska ha inflytande över internbankens upplåning via finansrådet.

Upphandling och inköp

Bolaget ska delta i de samordnade upphandlingar som genomförs i kommunkoncernen eller andra gemensamma upphandlingar såvida det inte är uppenbart att det är ofördelaktigt för bolaget eller att det finns andra särskilda skäl att inte delta i viss upphandling.

Extraordinära händelser

Enligt lagen om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap ska kommunen analysera vilka extraordinära händelser som kan inträffa i fredstid och hur dessa kan påverka kommunens verksamhet. Analysen ska värderas och sammanställas i en risk och sårbarhetsanalys. Bolaget ska ha en motsvarande risk och sårbarhetsanalys för den samhällsviktiga verksamhet bolaget bedriver och bolagets risk- och sårbarhetsanalys skall grundas på de extraordinära händelser som kommunen analyserat.

Beskrivning av modell för ägarstyrning

Bolaget som organ för kommunens verksamhet

Enligt kommunallagen får en kommun, med vissa begränsningar, överlämna till ett bolag att sköta en kommunal angelägenhet. Den verksamhet som kommunen bedriver i bolagsform är alltså kommunal verksamhet och omfattas av kommunallagens kompetensregler på precis samma sätt som den verksamhet som kommunen bedriver i nämndsform. Bolaget är således ett organ för kommunal verksamhet och det övergripande ansvaret för verksamheten åvilar kommunen och ytterst kommunfullmäktige.

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

- Bolagsordningen
- Företagspolicy - Styrmodell för Söderhamns kommuns helägda bolag (se nedan)
- Kommunfullmäktiges ställningstagande i frågor av principiell betydelse eller annars av större vikt (se nedan)
- Av kommunen utfärdade särskilda direktiv (se nedan)
- Kommunala policy- och styrdokument (se nedan)
- Dessa ägardirektiv

Företagspolicy – kommunens styrmodell

För att på ett effektivt sätt kunna styra och ta ansvar för den kommunala verksamhet som bedrivs i bolagsform och för att trygga det kommunala inflytandet har kommunfullmäktige fastställt en företagspolicy med styrmodell för kommunens helägda bolag.

Aktiebolagslagens regler innebär att bolagsstyrningen sker genom bolagets högsta beslutande organ, bolagsstämman. Den formella styrningen sker då genom att kommunen som ägare utfärdar s.k. ägardirektiv som skall fastställas av bolagsstämman för att bli bindande för bolaget. Då kommunen är ensam ägare (direkt eller indirekt) till bolaget och har ensam rösträtt i bolagsstämman kommer de beslut som fattas gällande bolaget alltid att fastställas av bolagsstämman. Processen med ett fastställande av beslutet i bolagsstämman blir då rent formell och onödigt tidskrävande och i de fall verkställigheten måste ske tämligen omgående krävs att en extra bolagsstämma kallas.

Styrmodellen innebär i huvudsak att kommunen kan fatta beslut som blir direkt bindande för bolagen utan att först fastställas av bolagsstämman. Detta sker genom att bolagsstämman i dessa ägardirektiv ger kommunen ett bemyndigande att utfärda särskilda direktiv som blir bindande för bolaget utan den formella processen med bolagsstämma.

Det är samtidigt av yttersta vikt att en klar gräns dras mellan vad som är kommunens ansvar och vad som är styrelsens ansvar och att rollfördelningen mellan ägare och bolagsledning definieras tydligt. Denna fråga bör återkomma i utbildningen av förtroendevalda och i dialogen mellan bolaget och kommunstyrelsen.

I styrmodellen beskrivs också verksamhetsidéns betydelse för ägarstyrningen och de verktyg

kommunen har för att utöva sin styrning samt vilka organ som ingår i styrmodellen och vilken roll respektive organ har i styrningen. Här beskrivs särskilt vikten av en tydlig rollfördelning mellan ägare och bolagsstyrelse och fördelningen av uppgifter och ansvar mellan dessa organ.

Kommunfullmäktiges ställningstagande

Kommunallagen uppställer vissa minimikrav för att trygga kommunens inflytande över verksamheten i bolaget. Ett krav är att kommunen ska föreskriva att fullmäktige skall ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Att fullmäktige skall ta ställning innebär i sig ingen formell vetorätt utan att styrelsen inte får fatta beslut utan att fullmäktige dessförinnan har uttalat sig i frågan. Bestämmelsen är avsedd att garantera att fullmäktige utövar det avgörande inflytandet över de stora frågorna i verksamheten oavsett om verksamheten bedrivs i nämnds- eller bolagsform. Den innebär också att medborgarna skall kunna utöva sin kontroll över att verksamheten bedrivs kompetensligt då kommunfullmäktiges ställningstaganden kan överklagas för laglighetsprövning enligt kommunallagen.

En uttömmande katalog över frågor som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt låter sig inte göras. Som exempel kan dock nämnas att en fråga är av principiell natur om den är av stor vikt för bolaget och inte är av återkommande natur. En fråga av större vikt kan vara en fråga som i och för sig inte är av principiell natur men som ändå kan vara av stort allmänt intresse, d.v.s. en fråga som berör en stor del av kommunmedborgarna.

Som ett vägledande exempel för hur man ska avgöra om en fråga är av principiell betydelse eller annars av större vikt kan dock nämnas att om frågan är av principiell natur skall ses ur bolagets eller ägarens perspektiv och avgöras på den grunden att frågan inte skall vara av rutinkaraktär och dessutom vara av sådan dignitet att den rent affärsmässigt har en relativt stor betydelse för bolaget eller dess ägare.

Om en fråga är av större vikt skall däremot ses främst ur ett medborgerligt perspektiv och kan innebära att en fråga, även om den ur det rent affärsmässiga perspektivet är av förhållandevis liten betydelse ändå kan vara av större vikt därför att den väcker ett stort intresse hos medborgarna.

Exempel på sådana frågor är

- Investeringsbeslut av större omfattning.
- Principiella eller väsentliga förvärv och försäljningar.
- Planer gällande ny eller väsentligt ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- Fusion eller förvärv av företag, bildande av dotterbolag eller överföring av bolagets verksamhet på dotterbolag.
- Ej förutsedda gränsdragningar mellan ägare och bolag.

Kommunens direktivrätt

Särskilda direktiv

Kommunfullmäktige kan, i enlighet med vad som anges i kommunens företagspolicy, utfärda

särskilda direktiv för bolaget. Exempel på sådant direktiv kan vara ett uppdrag som ges i samband med kommunens årliga budgetarbete. Om det finns osäkerheter om ett direktiv kan komma att vara till men för bolaget enligt aktiebolagsrättsliga principer skall samråd ske med bolaget och bolagets styrelse skall ges möjlighet att yttra sig. När sådana särskilda direktiv utfärdats blir de bindande för bolaget så snart bolaget fått del av beslutet.

Kommunfullmäktiges mål

Av kommunfullmäktige fastställda mål för den kommunala verksamheten skall utan att det fastställs i bolagsstämman eller genom särskilda direktiv gälla för bolagen i de delar bolagen i sin verksamhet kan verka för att målen uppfylles.

Kommunala policydokument och andra styrdokument

Kommunen får utan särskilt fastställande i bolagsstämman besluta att en kommunal policy eller föreskrift som skall vara styrande för hela den kommunala nämndsverksamheten också ska gälla bolaget.

I det fall styrningen är av materiell karaktär måste alltid koncernnyttan i att beslutet skall omfatta bolaget vägas mot eventuella olägenheter såsom kostnader eller andra för bolaget specifika omständigheter. I sådana fall måste ett beslut att styrningen även skall avse bolaget föregås av samråd med bolagsstyrelsen. Med styrning av materiell karaktär avses styrning av verksamheten som sådan till exempel sådan styrning som syftar till att inordna de kommunala verksamheterna i vissa gemensamma system och rutiner.

I det fall styrningen grundas på allmänna ideella politiska ställningstaganden skall styrningen alltid gälla bolaget såvida inte kommunen beslutar annat. Med styrning grundad på allmänna ideella politiska ställningstaganden avses sådant som inte avser verksamheten som sådan utan är av mer allmän karaktär som t.ex. tobakspolicy, alkoholpolicy, jämställdhetsfrågor etc. I beslut där policyn skall gälla för bolaget skall detta alltid anges i beslutet.

Aktivt ägarskap

Dialog mellan ägare och bolag ska ske återkommande för att eftersträva en kontinuerlig och förtroendefullt klimat mellan kommunen och bolaget. Genom dialog kan ägarens förväntningar på bolaget tydliggöras och ägarens uppfattning om innebörden i bestämmelserna i bolagsordning och ägardirektiv utvecklas. I dialogen mellan kommunen och bolagen bör bland annat frågor bolagets förhållande till kommunkoncernen i övrigt, förväntningar på verksamhet och resultat och strategiska frågor som berör ägaren och bolaget behandlas. Ägaren och bolaget bör i synnerhet samråda för att identifiera frågor som kan vara av principiell beskaffenhet eller annars större vikt på lång och kort sikt.