



Ägardirektiv

Detta ägardirektiv gäller för verksamheten i Vårgårda Bostäder AB, (556518-0738), (i detta dokument kallat bolaget) och är antaget av Kommunfullmäktige i Vårgårda 2020-01-15 §11 samt fastställt av bolagsstämman 2020-03-23.

Detta ägardirektiv gäller för perioden 2020-2027. Kommunfullmäktige aktualiserar ägardirektivet inför ny mandatperiod.

Vårgårda kommuns vision: *Den goda kommunen med 13 000 invånare 2027.*

Visionens fyra prioriterade fokusområden beskriver hur Vårgårda ska ges förutsättningar för att utvecklas, växa och ge värde för den goda kommunen.

De fyra prioriterade fokusområdena är: *Attraktivt boende, Hållbar miljö, Utvecklande skola samt Konkurrenskraftigt näringsliv.*

Övriga fokusområden är *Social hållbarhet – omsorg och fritid, Social hållbarhet – organisation samt Hållbar ekonomi och finansiering.*

1. Allmänt

Vårgårda kommun bedriver en del av sin verksamhet i bolagsform. Bolaget har samma övergripande syfte som den verksamhet som bedrivs i förvaltningsform, nämligen att skapa nytta för Vårgårda kommun och dess medborgare.

1.1 Regelverk och begränsningar

Ett kommunalt bolag ska i sin verksamhet förhålla sig till två övergripande lagar, dels kommunallagen (KL) och dels aktiebolagslagen (ABL). Det innebär att bolaget har en sammansatt uppgift där det ska råda balans mellan allmännytta (nytta för medborgarna) och affärsmässighet (en strikt företagsekonomisk lönsamhet). Affärsmässiga principer innebär bland annat att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna bransch. Affärsmässiga principer innebär vidare att bolaget inte skall få några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter.

Bolaget är instrument för att sköta kommunala angelägenheter och begränsas av samma kommunalrättsliga principer som övrig kommunal verksamhet i den mån inget särskilt är stadgat i lag. Bolaget får således inte bedriva verksamhet eller vidta åtgärder som inte är förenligt med de kommunala principerna (se kapitel 3).

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

- bolagsordning
- ägardirektiv
- av fullmäktige antagna styrdokument
- förekommande avtal mellan kommunen och bolaget

1.2 Principer för styrning

Vårgårda kommun ska ha en aktiv ledning och styrning av sitt bolag. Detta innebär bl. a. att löpande utvärdera:

- verksamheten och verksamhetsformen
- bolagets strategier och mål
- hur bolaget sköts av bolagsledningen och styrelsen

1.3 Ägardirektivets syfte

Syftet med ägardirektivet är att det ska finnas en tydlighet i förhållandet mellan bolaget, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Bolaget ska vidare med hjälp av ägardirektivet ha ett så väl kommunicerat uppdrag som möjligt så att bolaget på ett resurseffektivt sätt och med god kvalitet kan förverkliga uppsatta mål.

2. Ägarstyrning – ansvarsfördelning

2.1 Ägaransvar enligt kommunallagen

I 10 kap 2-4 §§ KL anges att kommunfullmäktige kan överlämna vården av en kommunal angelägenhet till ett aktiebolag och vad som då ankommer på kommunfullmäktige att besluta.

2.2 Ägarens uppsikt enligt kommunallagen

Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt enligt 6 kap. 1 § KL, denna uppsiktsplikt kan inte delegeras.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap 9 § KL har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

2.3 Bolagsstämmor

På bolagsstämman utövas aktieägarnas lagstadgade inflytande i bolaget och stämman är därför ett forum för kommunen att utöva formell ägarstyrning. Bolagsstämman utgör således bolagets högsta beslutande organ.

Utöver vad som anges i bolagsordningen om bolagsstämma ska även gälla att kommunfullmäktige utser ägarrepresentant till bolagsstämmor för Vårgårda Bostäder AB under mandatperioden.

2.4 Bolagets styrelse

Tillsättande

Styrelseledamöterna i bolaget ska utses av kommunfullmäktige och anmälas på bolagsstämman.

Uppgifter

Bolagets styrelse svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har det operativa ansvaret för bolaget och att verksamheten bedrivs i enlighet med vad som har beslutats på årsstämman. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

2.5 Verkställande direktör

Tillsättande

Bolagets styrelse utser verkställande direktör. Inför tillsättande och entledigande av verkställande direktör ska samråd ske med kommunchef. Innan rekryteringsprocess gällande tillsättande av VD startar ska samråd ske med kommunchef samt kommunstyrelsens presidium om kravprofil samt tjänstens utformning och villkor.

Uppgifter

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens skriftliga riktlinjer och anvisningar. Instruktionen för VD skall översändas till kommunstyrelsen.

Den verkställande direktören får dessutom utan styrelsens bemyndigande vidta åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av ovanligt slag eller av stor betydelse, om styrelsens beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. De beslut som VD fattat skall återrapporteras till styrelsen för bolaget och protokollföras.

Bolagets VD ingår i förvaltningens ledningsgrupp för erhållande av koncernsamordning.

Bolagets VD ska kontinuerligt, enligt planerade möten, rapportera till kommunchef i frågor som rör bolagets verksamhet, ekonomi och personal.

3. Kommunalrättsliga principer

Bolaget bedriver kommunal verksamhet. För sådan verksamhet gäller bland annat principer enligt KL såsom lokaliseringsprincipen, likställighetsprincipen samt förbud mot riktat stöd till enskild näringsidkare. Bolaget har ett ansvar att efterleva dessa principer om inget annat framgår av lag, vilket också följer av bolagets bolagsordning.

3.1 Lokaliseringsprincipen (2 kap § 1 KL)

Bolaget ska normalt endast bedriva sin verksamhet inom det geografiska området Vårgårda kommun.

3.2 Likställighetsprincipen (2 kap § 3 KL)

Bolaget ska behandla de kunder som är kommunmedlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för annan behandling.

3.3 Förbud mot riktat stöd till enskild näringsidkare (2 kap § 8 KL)

En kommun får allmänt främja näringslivet men får inte stödja en enskild näringsidkare såvida det inte finns synnerliga skäl.

4. Insyn och ägardialog

4.1 Information till allmänheten

Bolaget ska skapa lämpliga förhållanden för återkommande dialog med allmänheten utifrån varje bolagets förutsättningar. Bolaget ska kännetecknas av öppenhet och ett serviceinriktat arbetssätt.

4.2 Kommunens insyn i bolagets verksamhet

Bolaget ska hålla kommunstyrelsen informerad om sin verksamhet och planerade åtgärder av vikt. Kommunstyrelsen äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och deras verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån detta inte möter hinder på grund av författningsreglerad sekretess.

Bolaget ska löpande sända följande handlingar till kommunens registrator (kommunen@vargarda.se):

- protokoll från styrelsemöten och bolagsstämma, inklusive bilagor (skall även skickas till förtroendevalda revisorer)
- affärsplan och verksamhetsplan
- årsredovisning med revisionsberättelse och lekmannarevisorernas granskningsrapport samt delårsrapport
- Budget och finansieringsplan

Bolaget ska i övrigt lämna de uppgifter och handlingar som kommunstyrelsen begär.

Bolagets styrelse ska årligen i årsredovisningen, utöver vad som stadgas i ABL, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna.

4.3 Ägardialog

Kommunstyrelsen ska under året ha en återkommande dialog med bolaget. I förekommande fall behandlas dessa ärenden av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Bolagets årsstämma är ett naturligt tillfälle för samlad dialog. Därutöver hålls ägardialoger, normalt fyra per år med kommunstyrelsens presidium.

5. Frågor av principiell beskaffenhet

5.1 Inhämtnade av kommunstyrelsens ställningstagande

Bolaget ska bereda kommunstyrelsen möjlighet att ta ställning innan sådana beslut fattas som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Till denna beslutskategori hör:

- Planer som gäller ändrad inriktning av bolagets verksamhet eller start av ny rörelsegren eller nedläggning av befintlig sådan
- Förvärv, bildande, försäljning eller fusionering av dotterbolag
- Förvärv av aktier i annat företag
- Förvärv eller försäljning av fastigheter vilka är av sådan omfattning att de påverkar bolagets långsiktiga ekonomi (över 10 mnkr)
- Större investeringar vilka är av sådan omfattning att de väsentligt påverkar bolagets långsiktiga ekonomi

5.2 Inhämtnade av kommunfullmäktiges ställningstagande

Det ankommer på kommunstyrelsen att bedöma när ett ärende är av sådan vikt eller principiell beskaffenhet att det ska lämnas vidare till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Följande ärenden ska dock alltid föreläggas kommunfullmäktige:

- Förvärv, bildande eller försäljning av dotterföretag
- Förvärv av aktier i annat företag
- Förvärv eller försäljning av fastigheter vilka är av sådan omfattning att de påverkar bolagets långsiktiga ekonomi (över 10 mnkr)
- Större investeringar som ändrar inriktning på nuvarande verksamhet och/eller som väsentligt kan påverka bolagets ekonomi eller annars är av strategisk betydelse för kommunen.

I ärenden där bolaget kan lida skada genom att avvakta kommunfullmäktiges beslut äger bolagets styrelse fatta beslut utan att höra kommunfullmäktige. I sådant fall ska beslutet i efterhand rapporteras till kommunfullmäktige.

6. Mål och riktlinjer

Kommuner ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet och i sådan verksamhet som bedrivs genom sådana juridiska personer som avses i 10 kap. 2-6 §§. Fullmäktige beslutar om riktlinjer för god ekonomisk hushållning för kommunen genom ett policydokument för ekonomistyrning. Genom ägardirektivet ger fullmäktige riktning och målsättningar för det kommunalt ägda bolaget.

Redovisning och uppföljning av mål sker vid återkommande ägardialoger samt på årsstämman för ägarna. Styrelsen för Vårgårda Bostäder ansvarar för hur bolaget avser uppfylla nedanstående mål i det löpande strategi- och planeringsarbetet.

Kommunens ägande är långsiktigt, vilket påverkar utformningen av verksamhetsmål och finansiella mål. Utgångspunkten är därför bl a att avkastningen som bolaget genererar huvudsakligen ska användas i bolaget. För finansiella mål är inriktningen att bolaget skall sträva efter, en för branschen, god resultatnivå och soliditet i syfte att bolaget skall kunna utveckla sin verksamhet och att kommunens risktagande minskar.

Bolaget ska i övrigt förvalta sin fasta egendom så effektivt att den behåller eller ökar sitt värde.

6.1 Verksamhetsmål

Kommunen äger bolaget för att främja bostadsförsörjningen i Vårgårda kommun och är en del i att uppfylla kommunens vision 2027. Kommunerna har enligt lag ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för vissa grupper.

Bolaget är ett viktigt verktyg för att kommunen ska uppfylla detta ansvar.

Bolaget skall

- tillgodose att hyresbostäder, bostadsrätter och övriga lokaler finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god teknisk och arkitektonisk kvalitet, och erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och belägenhet
- medverka till att det finns bostäder för utsatta grupper
- arbeta så kundorienterat att bolaget är ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter
- svara för en god och allsidig service för hyresgästerna och medverka till att en god service finns i området
- medverka till att vidareutveckla boinflytandet
- vara en föregångare inom miljö- och klimatsmart byggnation, drift och underhåll.
- genom sin verksamhet enligt punkterna ovan, aktivt arbeta för att Vårgårda kommun ska uppfattas som och vara en attraktiv och hållbar kommun att bo och verka i.
- Bolaget ska främja byggande av flerbostadshus och förtätning av centralorten, i syfte att öka antalet bostäder enligt kommunens mål för ökat invånarantal.

6.2 Finansiella mål

Bolaget ska eftersträva god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. Bolaget ska ha ett marknadsmässigt avkastningskrav. De definierade finansiella målen för bolaget är soliditet och avkastning på fastigheternas samlade marknadsvärde. Nyckeltalen skall baseras på innevarande års/periods resultat och balansräkning. Avkastningen ska stärka bolaget för att dels klara framtida investeringar samt dels för att klara av oförutsedda utgifter.

Bolaget skall nå upp till följande finansiella mål:

- Bolaget ska över en rullande fyraårsperiod generera en avkastning om 3 procent på fastighetsinnehavets marknadsvärde. Med avkastning på fastighetsinnehavets marknadsvärde

avses årets rörelseresultat, exklusive avskrivningar, i relation till det genomsnittliga marknadsvärdet på fastigheterna under perioden.

Marknadsvärdet ska fastställas i enlighet med revisionens godkända modell.

- Soliditeten* ska minst uppgå till 12 %. Över en expansiv period kan bolaget begära ett lägre soliditetsmått.

* Soliditet = justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Justerat eget kapital = eget kapital plus 78,6 % (100 % minus aktuell bolagsskattesats, d.v.s. 21,4 % fr.o.m. 2019) av eventuella obeskattade reserver.

7. Tillämpning av övergripande beslut och styrdokument

7.1 Övergripande

Bolaget omfattas, utöver nämnda regelverk och begränsningar i 1.1, av de övergripande beslut och styrdokument för kommunen som fastställs av kommunfullmäktige. För bolaget gällande styrdokument ska bekräftas på årsstämman.

7.2 Bolagets styrelse

Ersättning till förtroendevalda styrelseledamöter utgår enligt av kommunfullmäktige antagna regler. Kommunens regler gäller också för ersättares inträde i styrelsen och ersättares närvaro- och yttranderätt vid styrelsesammanträde även om hen ej ersätter ledamot. Ersättare skall alltid kallas till styrelsesammanträde.

Närvarande ersättare som ej ersätter ledamot skall iakttaga motsvarande tystnadsplikt som gäller för ledamot.

Styrelsen skall för sitt arbete ha en aktuell och för verksamheten anpassad arbetsordning.

7.3 Resor

Beslut om utlandsresa för VD beslutas av ordförande i bolaget.

8. Ekonomi

Övergripande ekonomiska och finansiella mål för bolaget beskrivs under avsnitt 6.

8.1 Finansförvaltning

Kommunen och bolagets likvida medel och betalningsflöden skall samordnas i ett gemensamt koncernkontosystem.

8.2 Utdelning

Bolaget ska, i den mån resultatet medger, lämna utdelning till Vårgårda kommun. Bolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag, vilket innebär att den utdelning som bolaget kan lämna ska vara i överenskommelse med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Bolaget ska varje år disponera resultatet så att det, i förekommande fall, fastställda utdelningskravet i form av utdelning till ägaren kan uppfyllas.

8.3 Tidplaner för budget, uppföljning och bokslut

Bolaget ska i budget inför det kommande året i samråd med kommunstyrelsens presidium planera hur det budgeterade resultatet ska disponeras. Bolaget ska medverka i den koncernredovisning som kommunkoncernen är skyldig att upprätta, samt avlämna ekonomirapporter, delårsrapporter och årsredovisning på tider som Vårgårda kommuns förvaltning beslutar.

8.4 Uppföljning

Bolagets styrelse och verkställande direktör ska i förvaltningsberättelsen redovisa hur verksamheten har bedrivits och utvecklats under det gångna året i förhållande till det ändamål som bolagsordningen anger, samt hur måluppfyllelsen har varit vad gäller de mål som finns angivna i ägardirektivet.

Utöver aktiebolagslagens stadgar ska bolagets förtroendevalda revisorer, mot bakgrund av det kommunala syftet med bolaget och dess verksamheter, medverka i granskning enligt kommunallagen och pröva huruvida verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolagets lekmannarevisorer har i uppdrag att i granskningsrapport redogöra för genomförd förvaltnings- och verksamhetsrevision och bedömning av utfallet av verksamheten i form av ändamålsuppfyllelse och måluppfyllelse.

8.5 Övrigt

Bolaget får inte pantsätta aktier eller lämna borgen.

9. Samordning mellan kommunen och bolaget

Så långt det är möjligt ska kommunens kompetenser inom områden såsom finans, HR, IT, juridik, kommunikation och upphandling komma bolaget till del.

Koncernnyttan ska genomsyra alla beslut, d v s aktiviteter i bolaget ska hanteras så att de skapar bästa möjliga värde för helheten, kommunkoncernen.

10. Administrativa rutiner

10.1 Bolagets handlingar

Bolaget ska hålla sina handlingar förvarade och registrerade så att återsökning kan ske enligt offentlighets- och sekretesslagen. För bolaget gäller att handlingar skall arkiveras enligt arkivlagen. Vad som gäller för kommunens arkivvård ska också tillämpas av bolaget.

10.2 Utlämnande av allmänna handlingar

Vad som föreskrivs i tryckfrihetsförordningen om rätt att ta del av allmänna handlingar hos myndigheter ska i tillämpliga delar gälla också handlingar hos bolaget. Ovanstående gäller dock endast i den mån hinder inte möter på grund av författningsreglerad sekretess.

11. Extraordinär händelse och höjd beredskap

Lag (2006:544) om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap reglerar kommunens skyldighet att minska sårbarheten i sin verksamhet och ha en god förmåga att hantera krissituationer i fred.

Bolagets VD ska ingå i kommunens krisledningsgrupp och på samma sätt som kommunen planera sin verksamhet för robusthet och skydd mot extraordinära händelser. Således skall bolaget upprätta plan för extraordinära händelser, revidera planen årligen och se till att planerna bygger på riskanalyser inom respektive verksamhetsområde. Vidare ska bolaget, i den utsträckning som de blir kallade, delta i övningar som kommunen genomför i krishantering.

Bolaget har skyldighet att omedelbart till säkerhetssamordnaren i kommunen anmäla händelser som avviker från det normala, innebär en allvarlig störning eller överhängande risk för en allvarlig störning i viktiga samhällsfunktioner och kräver skyndsamma insatser av kommunen.

På begäran av krisledningsnämnden är bolaget skyldigt att bistå krisledningsnämnden vid extra ordinär händelse eller höjd beredskap i den omfattning som den extra ordinära händelsen eller den höjda beredskapen bedöms kräva.

12. Affärsplan

För att utveckla verksamheten skall bolaget årligen fastställa en affärsplan som sträcker sig över minst tre år. En affärsidé och vision skall återfinnas i affärsplanen och de skall utformas utifrån kommunens övergripande Vision 2027. Framtagandet av affärsplanen skall ske i dialog med kommunstyrelsens presidium och beslutas i bolagets styrelse.

13. Personalpolitik

De personalpolitiska riktlinjer som fastställts för kommunen gäller också för bolaget. Bolaget skall teckna branschspecifika kollektivavtal och ansluta sig till den arbetsgivarorganisation som kommunstyrelsen anvisar.

Löne- och anställningsvillkor skall motsvara de som gäller i kommunen för jämförbara arbetsuppgifter. Det innebär att de lönenivåer som Vårgårda kommun fastställer för kommunen även skall gälla för bolaget, såvida inte bolagets centrala avtal säger annorlunda.

Löne- och anställningsvillkor för VD och annan ledande personal fastställs efter samråd med kommunchef. Samrådet skall ske i god tid innan det blir aktuellt att ta ställning till frågan.