



VADSTENA

Ägardirektiv för Vadstena Fastighets AB

Dessa ägardirektiv gäller för verksamheten i Vadstena Fastighets AB, (org nr 556051-2468), nedan kallad bolaget, och är antagna av Vadstena Stadshus AB 2020-04-01 §23 och fastställda av årsstämman 2020-04-21, § 14.

1. Bolaget som en del av den kommunala organisationen

Bolaget ägs till 100 % av Vadstena kommun, genom moderbolaget Vadstena Stadshus AB. 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 Vadstena Stadshus AB, kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige, 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

Enligt kommunallagen 6 kap 1§ står bolaget under uppsikt av kommunstyrelsen, som utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente. Ledningsfunktionen har i kommunen även förtydligats med en särskild företagspolicy "Riktlinjer för ägarstyrning i Vadstena kommun" där kommunstyrelsens uppsiktsplikt i praktiken genomförs av dess arbetsutskott som tillika utgör moderbolagets styrelse. Kommunstyrelsen och moderbolaget 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 och moderbolaget 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 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 kommunkoncernen.

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 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.

Ändamålet för bolagets verksamhet är att, enligt affärsmässiga grunder enligt Lag om allmännyttiga kommunala bolag (2010:879) och i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip, främja bostadsförsörjningen i Vadstena 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 seniorer, och
- 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 kollektivboende och bostadsrätter, efter samråd med ägaren.

Bolagets verksamhet kan också omfatta att äga och förvalta aktier och andelar i kommunala företag inom Vadstena kommun.

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 behovet av kategoribostäder,

- främja brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder samt på ett tidigt stadium varsko berörd myndighet om behov av detta finnes.

6. Verksamhetsinriktning

Målgrupper:

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

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.

Bolaget ska arbeta för att bostadsområden, bostäder och lokaler tillför Vadstena kommun positiva miljövärden. Vid investeringar och reinvesteringar samt drift av fastigheter ska miljöaspekterna beaktas i syfte att bidra till ett attraktivt boende som utgör en del av kommunens mål – ett attraktivt, hållbart och växande Vadstena. Den sociala miljön ska särskilt uppmärksammas.

Nyproduktion av bostäder:

I kommunens bostadsförsörjningsprogram är kommunens målsättning att öka antalet nyproducerade lägenheter och bolaget bör stå för en viss del av denna nyproduktion/omvandling.

Tillgänglighet:

Kommunen har i sin strategiska plan lyft fram tillgänglighet som ett viktigt perspektiv för att utveckla Vadstena – Tillgänglighet för alla. Detta ska även gälla bostäder vid nybyggnation och vid större renoveringar. Bolaget och kommunen ska samarbeta i dessa frågor.

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.

Miljö och klimat:

I all sin verksamhet ska bolaget vara ett föredöme i miljöfrågor och fortsätta utveckla verksamheten mot fossilfritt och grön el. Vid nybyggnation ska alltid hänsyn tas till miljövänlig materialanvändning, tekniska lösningar och effektiv energianvändning.

7. Fullmäktiges ställningstagande

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten 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 uppräkningspunkten i bolagsordningen kan trots detta vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med moderbolaget.

MC 20

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

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

Fullmäktige ska informeras:

- innan rivning av fastigheter äger rum,
- innan större och genomgripande renoveringar av fastigheter äger rum, som överstiger ett belopp motsvarande 100 prisbasbelopp.

Kommunfullmäktige utser ledamöter och suppleanter till bolaget.

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 lekmannarevisorers 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 utgångspunkter och finansiella mål

Då bolaget ingår i en av Vadstena kommun ägd koncern ska bolaget aktivt samverka med kommunen och de övriga bolagen i koncernen för att uppnå synergieffekter och effektivitetsvinster.

Bolagets 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 på det egna kapitalet skall över tid vara högre än bolagets kostnad för lånat kapital.

Skälig avkastning på eget kapital behandlas årligen vid ägardialog och fastställs i samband med kommunfullmäktiges behandling av budgeten.

11. Finansiell samordning

Bolaget skall upprätta egna riktlinjer för medelsförvaltningen med de regler som fastställts av kommunfullmäktige för den kommunala verksamheten som grund. Vad som i dessa regler anges gälla för de kommunala bolagen skall ingå i bolagets riktlinjer.

Bolagets behov av rörelsekapital skall, om det inte täcks av tillgängliga medel, tillgodoses genom checkräkningskredit inom ramen för kommunens koncernkonto.

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

Önskar bolaget få borgensramen utökad skall bolaget göra 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. Bolaget ska även upprätta budget för det kommande verksamhetsåret. Budgeten skall för kännedom överlämnas till moderbolaget vid den tidpunkt som kommunstyrelsen/moderbolaget bestämmer, för behandling i kommunfullmäktige. Av budgeten ska skälig avkastning på eget kapital framgå.

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

13. Information och ägardialog

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

Bolaget ska till kommunstyrelsen och moderbolaget 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.

MG w



Kommunstyrelsen och moderbolaget ska utan dröjsmål få del av:

- protokoll från bolagsstämman,
- protokoll från styrelsesammanträde,
- bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisor,
- underlag för sammanställning av koncernens sammanställda redovisning.

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

Bolaget skall även agera ägarombud på dotterbolagens stämmor samt där fastställa de ägardi- rektiv som utfärdats av kommunfullmäktige.

14. Revision

Med utgångspunkt från den ansvarsfördelning som enligt Aktiebolagslagen skall gälla för re- visorer 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 ska ta del av kommunens personalpolitik i övrigt och anpassa denna i tillämpliga delar.

Rekrytering och upphörande av anställning av verkställande direktör sker efter samråd med Moderbolagets styrelse och VD.

16. Suppleanter

För suppleants inträde i styrelsen skall kommunens ordning för suppleants 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 regler.

17. Arkivreglemente

Sydarkivera är bolagets arkivmyndighet. Bolaget ska tillse att upprätta arkivreglemente.

Handwritten initials: HG ✓