



Vårgårda kommun

# Ägardirektiv för Vårgårda Bostäder AB

Organsitaionsnummer 556518-0738

**Beslutat av:** Kommunfullmäktige

**Datum för beslut:** 2017-11-08

**För revidering ansvarar:** Kommunfullmäktige

**Ansvarig verksamhet:** Vårgårda Bostäder AB

**Ansvarig tjänsteman:** VD Vårgårda Bostäder

**Dokumentet gäller för:** Vårgårda Bostäder AB

**Dokumentet gäller till och med:** 2020

Detta ägardirektiv gäller verksamheten i Vårgårda Bostäder AB (nedan kallat bolaget) och är antaget av Kommunfullmäktige i Vårgårda 2017-11-08 samt fastställt av extra bolagsstämma 2017-12-11.

Ägardirektivet gäller för åren 2018 och 2019. Kommunfullmäktige avser att revidera ägardirektivet inför år 2020.

Framtida ägardirektiv kan enbart överlämnas i samband med bolagsstämma. Dessa skall dokumenteras i stämmaprotokoll.

### **1.1 Bolaget, en del av kommunens verksamhet**

Bolaget är helägt av Vårgårda kommun.

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

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

- a) bolagsordning
- b) ägardirektiv
- c) förekommande avtal mellan kommunen och bolaget

### **1.2 Kommunens insyn i bolagets verksamhet**

Bolagets styrelse står under uppsikt av kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen äger när den så önskar själv eller genom därtill utsedda personer granska bolagets räkenskaper och handlingar samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet.

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. (KL 2 kap)

Bolaget skall hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet och till kommunstyrelsen lämna de yttranden och upplysningar som behövs för att kommunstyrelsen skall kunna fullgöra sina skyldigheter.

Det åligger bolaget att till kommunstyrelsen översända

- a) protokoll från bolagsstämma
- b) protokoll från styrelsesammanträde
- c) bolagets årsredovisning samt delårsrapport
- d) revisionsberättelse
- e) granskningsrapport
- f) budget och verksamhetsplan samt finansieringsplan

Innehåller protokollet, som skall översändas till kommunen, uppgift av sådant slag att bolaget ej är skyldigt att tillhandahålla allmänheten handling vari uppgiften återfinnes, äger bolaget möjligheten att utesluta uppgiften. Av översänt material skall framgå att sådan åtgärd vidtagits.

Företrädare för bolaget och dess styrelse samt företrädare för kommunstyrelse och förvaltningsledning skall regelbundet genomföra planerings- och uppföljningsdialoger om ekonomi och verksamhetsfrågor som regleras i

ägardirektivet. Kommunstyrelsens ordförande tar initiativ till dessa dialoger och upprättar dagordning tillsammans med bolagets styrelseordförande

### **1.3 Syfte och mål för bolagets verksamhet**

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 attraktiva bostäder i hyresform finns att tillgå genom att producera och förvalta bostäder och därtill hörande lokaler på konkurrenskraftiga villkor med god teknisk kvalitet samt erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och belägenhet
- medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper
- arbeta så kundorienterat att bolaget är ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter
- svara för en god fastighetsförvaltning för hyresgästerna
- medverka till att vidareutveckla boendeinflytandet
- 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.

### **1.4 Grundläggande principer för bolagets verksamhet**

Ansvaret för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen, nedan ABL, bolagets styrelse. Styrelsen skall utforma organisationen så att de bästa förutsättningarna för bolagets syfte och mål tillgodoses.

Bolaget skall i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Vårgårda kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Likvideras bolaget ska dess tillgångar tillfalla Vårgårda kommun.

Affärsmässiga principer innebär 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 sektor. Affärsmässiga principer innebär vidare att bolaget inte skall få några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter.

### **1.5 Nyckeltal**

Bolaget ska eftersträva god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade finansiella målen för bolaget är soliditet och

avkastning på totalt kapital. Nyckeltalen skall baseras på senaste fastställda årsbokslut resultat och balansräkning.

Avkastning på totalt kapital = rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen (= totala tillgångar). Vid beräkning av avkastning på totalt kapital ska justerade mått med hänsyn taget till fastigheternas marknadsvärde tas fram. Bolaget ska därför genomföra marknadsvärderingar av sitt fastighetsbestånd.

Soliditet = justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Justerat eget kapital = eget kapital plus 78 % (100 % minus aktuell bolagsskattesats, d.v.s. normalt 22 % fr.o.m. 2013) av eventuella obeskattade reserver.

De procentuella kraven på soliditet och avkastning på totalt kapital fastställs av kommunfullmäktige år ett i ny mandatperiod. Kommunfullmäktige fastställer kraven på avkastning och soliditet för fyra år med början 2020.

För åren 2018 – 2019 gäller för respektive år ett avkastningskrav på totalt kapital med minst 1,3 % samt soliditet om minst 12%.

Det låga avkastningskravet förutsätter och möjliggör att bolaget under perioden 2018 - 2019 följer målet om att tillskapa 95 nya lägenheter samt bygga om 118 lägenheter.

## **1.6 Underställningsplikt**

Kommunfullmäktige skall beredas möjlighet att ta ställning, innan beslut i ärende fattas, avseende bolagets egna eller dotterbolags

- bildande, förvärv eller avyttring av dotterbolag
- ändring av aktiekapital
- förvärv av aktier eller andelar i andra bolag eller föreningar
- förvärv och försäljning av fastigheter för mer än tio miljoner kronor per tillfälle
- andra frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

## **1.7 Styrelsearbetet**

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.

## **1.8 VD**

Beslut om anställande och entledigande av VD fattas av bolagets styrelse i samråd med kommunstyrelsen.

Styrelsen skall meddela riktlinjer och anvisningar för VD:s handhavande av den löpande förvaltningen samt ange arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD. Detta skall ske i skriftlig instruktion. Styrelsen skall tillse att instruktionen omprövas mot bakgrund av ändrade förhållanden och vunna erfarenheter.

I instruktionen skall särskild vikt fästas vid beskrivning av de inom bolaget förekommande ärenden som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet är att hänföra till löpande förvaltning och således skall omfattas av VD:s kompetens.

Genom instruktionen skall utöver vad som i övrigt bedöms erforderligt VD åläggas att för styrelsen anmäla beslut som fattats i frågor av större betydelse. De sålunda anmälda besluten skall upptas i styrelseprotokollet.

Bolagets VD ingår i förvaltningens ledningsgrupp för erhållande av koncernsamordning.

Instruktionen för VD skall översändas till kommunstyrelsen.

## **1.9 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 den skall utformas med hänsyn till kommunens övergripande Vision 2027. Framtagandet av affärsplanen skall ske i dialog med kommunstyrelsen och beslutas i bolagets styrelse.

## **1.10 Årsredovisning och delårsrapporter**

Bolagets styrelse skall till kommunstyrelsen inlämna årsredovisning, underlag till sammanställd redovisning (koncernredovisning för kommunen) och delårsrapporter vid de tidpunkter kommunfullmäktige och kommunstyrelsen bestämmer.

I förvaltningsberättelsen skall, utöver vad ABL i detta avseende stadgar, redovisas hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med verksamheten och ramarna med densamma. Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt Kommunallagens 6 kap 1 § och 1 a § samt till lekmannarevisorernas granskning.

Bolaget skall utöver årsredovisning och delårsrapporter årligen till kommunstyrelsen lämna miljöredovisning.

## **1.11 Revision**

Bolagets lekmannarevisorer skall utöver vad ABL stadgar mot bakgrund av det kommunala syftet med bolagets verksamhet pröva om denna utövats på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Granskningsrapporten skall innehålla uttalande om hur denna prövning utfallit och om bolagets utveckling mot bakgrund av uppställda mål.