

Ägardirektiv för AB Tierpsbyggen



Dokumentets giltighet

Dokumentnamn: Ägardirektiv för AB Tierpsbyggen

Gäller för: AB Tierpsbyggen

Org.nr. 556088-2325

Gäller fr o m: 2018-02-27

Gäller t o m: 20ÅÅ-MM-DD

Dokumentets beslut i kommunen

Fastställd av: Kommunfullmäktige § 18/2018

Fastställd: 2018-02-27

Dokumentets beslut i bolaget

Fastställd av: Bolagsstämman § XX/20XX

Fastställd: 20ÅÅ-MM-DD

Dokumentansvar och handläggning

Dokumentansvarig: Roger Kjetselberg, VD, Tierps kommunfastigheter AB

Handläggare: Niklas Eriksson, verksamhetscontroller, Tierps kommun

Dokumenthistorik

Tidigare beslut: -

Innehållsförteckning

1 kap. Inledning	4
2 kap. Allmänna direktiv	4
Bolaget som en del av den kommunala organisationen	4
Kommunens direktivrätt	4
Kommunens ledningsfunktion	4
Sekretess.....	5
Fullmäktiges ställningstagande	5
Samverkan med kommunen och övriga bolag	5
Granskningsrapporten	6
Information och ägardialog	6
Kommunal koncernredovisning och budget	7
Suppleanter.....	7
Taxa för utbekommande av allmänna handlingar	7
Arkivföreskrifter	7
Bolagsstämma	8
3 kap. Bolagsspecifika direktiv.....	8
Bolagets verksamhet	8
Bolagets ändamål	8
Ekonomiska mål.....	9
Budget och verksamhetsplan	9
Finansiering.....	9

1 kap. Inledning

1 § Detta ägardirektiv avser AB Tierpsbyggen (org.nr. 556088-2325), nedan kallat bolaget.

2 § Bolaget ägs av Tierps kommunfastigheter AB (org.nr. 556901-2171) och är en del av Tierp kommuns verksamhet. Bolaget ska i sin verksamhet beakta detta. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och av bolagsordningen, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller av moderbolagets bolagsstyrelse, fastställda av bolagsstämman.

2 kap. Allmänna direktiv

Bolaget som en del av den kommunala organisationen

1 § Som del av den kommunala organisationen ska bolaget verka utifrån den av kommunfullmäktige fastställda Vision för Tierps kommun (KF § 81/2015 samt), de vid var tid av kommunfullmäktige fastställda strategiska utvecklingsområdena, samt vid var tid av fullmäktige antagna tillämpliga mål ur den regionala utvecklingsstrategin (framtagen av Region Uppsala).

I detta ska bolaget särskilt beakta att varje beslut ska vägas mot dess påverkan på en hållbar ekonomisk, ekologisk och social utveckling i kommunen.

2 § Bolaget ska följa de av kommunen antagna styrdokument som är applicerbar för bolagets verksamhet. Avvikelser från dessa ska tydligt motiveras och vara grundat i lag eller på grund av verksamhetskritiska frågor.

Kommunens direktivrätt

3 § Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, exempelvis aktiebolagslagen och offentlighets- och sekretesslagen, eller strider mot bolagets intresse.

4 § Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen. Ägardirektivet ska som regel förnyas minst en gång per mandatperiod.

Kommunens ledningsfunktion

5 § Bolaget står enligt 6 kap. 7 § kommunallagen (SFS 2017:725) under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente.

6 § Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär.

Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

7 § Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 9 § kommunallagen (SFS 2017:725) har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

8 § Bolagets styrelse och verkställande direktör ska i de fall då krisledningsnämnden träder i kraft samråda med krisledningsnämnden angående åtgärder som erfordras i samband med extraordinär händelse.

Sekretess

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

Fullmäktiges ställningstagande

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

11 § Kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas avseende

- a) investeringar större än 2 000 basbelopp eller är av principiell betydelse,
- b) bildande, förvärv eller försäljning av dotterbolag,
- c) planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet,
- d) förvärv eller försäljning av fast egendom om värdet överstiger 1 000 basbelopp eller är av principiell betydelse, och
- e) övriga frågor som enligt bolagsstyrelsens uppfattning är av principiell betydelse eller annars av större vikt.

12 § Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräknningen 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.

Samverkan med kommunen och övriga bolag

13 § Bolaget ska bidra till kommunperspektivet och samverka med de kommunala förvaltningarna och övriga kommunala bolag i syfte att optimera verksamheten. Detta innefattar även olika typer av förvaltningsuppdrag.

Granskningsrapporten

14 § Bolagets lekmannarevisor/-er 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 lekmannarevisorn/-erna inom ramen för sin granskning finner brister i de avseenden som anges i första stycket ska lekmannarevisorn/-erna löpande kommunicera sina iakttagelser med kommunstyrelsen.

Information och ägardialog

15 § Ägaren ska fortlöpande och på kommunens begäran hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar.

16 § Bolaget ska minst en gång per år informera kommunstyrelsen om sin verksamhet. Därutöver ska bolaget en gång per år informera kommunstyrelsens arbetsutskott om sin verksamhet.

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

18 § Bolaget ska till kommunstyrelsen och lekmannarevisorn/-erna redovisa ställningen för den interna kontrollen per 30/4, 31/8 och 31/12. Bolaget ska vidare uppmärksamma kommunstyrelsen och lekmannarevisorn/-erna om det under verksamhetsåret uppstår betydande förändringar i riskbilden eller i statusen för den interna kontrollen som kan inverka på bolagets verksamhet.

19 § Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige ska utan dröjsmål få del av

- a) protokoll från bolagsstämman,
- b) protokoll från styrelsesammanträde, och
- c) bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisor.

Bolagets protokoll ska redovisas på kommunens hemsida.

20 § Bolagets styrelse, verkställande direktör och andra nyckelpersoner i bolaget ska delta vid möte med företrädare för kommunen minst en gång per år (ägardialog). Initiativ till möte kan tas av både kommunen och av bolaget.

21 § Bolagets verkställande direktör ska kontinuerligt ha en dialog med kommundirektören. Kommundirektör och verkställande direktör äger båda rätten att kalla till möte.

Kommunal koncernredovisning och budget

22 § Bolaget ska årligen, senast vid utgången av mars månad, till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapport enligt lag (1997:614).

23 § Bolaget ska, tre gånger per år, i samband med kommunens tertialrapport, delårsrapport och bokslut skriftligt redogöra till kommunfullmäktige om bolagets måluppfyllelse utifrån affärsplanen. Vid dessa tillfällen ska även bolaget lämna uppgifter om förväntad utveckling av ekonomi och verksamhet.

24 § Bolagets styrelse ska årligen, i samband med att underlag lämnas till den kommunala årsredovisningen enligt 2 kap. 24 §, skriftligt 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. 7 och 9 §§ kommunallagen (SFS 2017:725) samt till lekmanrevisorns/-ernas granskning.

25 § Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av kommunens budget.

Suppleanter

26 § Suppleanterna inträder enligt att ordinarie ledamot som ej kan närvara meddelar sin suppleant om detta.

27 § Suppleant ska kallas till styrelsens sammanträden. Icke tjänstgörande suppleant har närvaro- och yttranderätt vid styrelsens sammanträden.

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

Taxa för utbekommande av allmänna handlingar

29 § Bolaget ska tillämpa den för Tierps kommun vid var tid gällande taxan för kopior, avskrifter och utskrifter av handlingar vid utlämnande av allmänna handlingar.

Arkivföreskrifter

30 § Tierp kommuns riktlinjer för arkivvård ska i tillämpliga delar tillämpas i bolaget.

31 § Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Tierps kommun.

Bolagsstämma

32 § Bolaget ska årligen senast före utgången av juni månad hålla bolagsstämma/årsstämma.

3 kap. Bolagsspecifika direktiv

Bolagets verksamhet

1 § Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får ej bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen eller den kommunala kompetensen.

2 § Bolaget har till uppgift att äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

3 § Bolaget ska svara för en rationell och kostnadseffektiv bostadsförvaltning och att fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet säkerställs.

Bolagets ändamål

4 § Ändamålet med bolagets verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget.

5 § Bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl ekologiska som sociala och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag.

6 § Bolaget ska aktivt medverka till att nya bostäder tillskapas och att bostäderna utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Tierps kommun. Bolaget ska värna och arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform. I uppdraget ligger att tillsammans med kommunförvaltning och övriga bolag identifiera kommunens behov och att agera proaktivt vad gäller förvärv, nyproduktion och dess utformning, utveckling, förvaltning och/eller avyttring enligt 3 kap. 2 § bolagets verksamhet.

7 § Bolaget ska verka för energieffektivisering och utfasning av fossila bränslen samt i övrigt i applicerbara delar följa de övergripande riktlinjer inom miljöområdet som kommunfullmäktige beslutar om, samt verka i enlighet med kommunens miljöpolicy.

8 § Bolaget ska i sin verksamhet iaktta de kommunalrättsliga och affärsmässiga principer som följer av ändamålet med bolagets verksamhet.

Ekonomiska mål

9 § Bolaget ska bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att den ekonomiska ställningen möjliggör ett långsiktigt och uthålligt agerande samt bidra till en socialt, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling för kommunen.

10 § Bolaget ska bedriva sin verksamhet i allmännyttigt syfte enligt affärsmässiga principer.

11 § Bolaget skall innan utdelning på aktiekapitalet medges nå en soliditet på 25 %. Utdelningen kan sedan uppgå till maximalt 5 % av aktiekapitalet.

12 § Bolaget ska nå ett resultat i verksamheten som medger marknadsmässig avkastning motsvarande den direktavkastning som förekommer för den långsiktiga fastighetsmarknaden i Tierp. Med direktavkastning menas driftnetto i förhållande till fastigheternas verkliga värde. Kravet på avkastning justeras således årligen utifrån förändringar på den långsiktiga marknaden i Tierp. Avkastningskravet beräknas på tillskjutna kapital i bolaget.

13 § Bolaget ska kunna motivera långsiktiga och strategiska investeringar enligt 3 kap. 5-6 §§ bolagets ändamål, ovan i dessa direktiv, utifrån affärsmässiga principer enligt 2 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Budget och verksamhetsplan

14 § Bolaget ska lämna in underlag för preliminär investeringsbudget och hyreskalkyl samt affärsplan och övergripande mål till kommunen för nästkommande år under maj månad.

15 § Bolaget ska årligen ta hänsyn till kommunens budgetdirektiv i sin affärsplan.

Finansiering

16 § Bolagets verksamhet finansieras via hyror och avgifter. Långsiktiga investeringar kan finansieras med lån för vilka kommunen kan lämna borgen. Borgensavgift utgår i dessa fall.

Borgensavgift ska årligen tas ut av Tierpsbyggen. Borgensavgiften innehåller tre delar, administrativ avgift, borgensavgift och avgift för ägarfördel. Avgiftens storlek ska årligen utifrån en marknadsbedömning fastställas. Detta sker tillsammans med Tierpsbyggen och ska vara klart innan oktober månads utgång året innan den ska utgå.