

# ÄGARDIREKTIV

## för AB EdetHus

*Fastställd av Kommunfullmäktige 2024-12-11*

### 1. Allmänt

Bolaget är en del av den kommunala organisationen. Kommunens syfte med ägandet av bolaget är att det tillsammans med kommunens övriga verksamheter ska skapa nytta för kommunens invånare och verksamheter samt därmed förverkliga kommunala ändamål. Ett aktiebolag lyder under aktiebolagslagen men bolagets verksamhet begränsas även av samma kommunalrättsliga principer som övrig kommunal verksamhet.

Kommunfullmäktige har det yttersta ägaransvaret för bolaget. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och ledningsansvar och har att följa av kommunfullmäktige samt av kommunstyrelsen, med stöd av delegation, utfärdade direktiv och beslut riktade till bolaget.

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

- a) Bolagsordning
- b) Ägardirektiv
- c) Av kommunfullmäktige antagen mål- och resursplan för Lilla Edet
- d) Förekommande avtal mellan kommunen och bolaget.
- e) Beslut av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen riktade till bolaget

Kommunen och bolaget ska samarbeta för kommunens utveckling samt för verksamheternas kvalitet och effektivitet. Bolaget ska i sin verksamhet anlägga en helhetssyn som utgår från koncernnytta för hela kommunkoncernen. Samordning av upphandlingar samt av stödfunktioner och system ska ske där detta är möjligt samt fördelaktigt för kommunkoncernen som helhet.

Bolaget ska medverka i kommunens arbete med krisberedskap. Bolaget ska medverka till att skapa ett hållbart samhälle med kretsloppstänkande och miljöfrågor ska ha en särställning i bolagets verksamhet och utvecklingsarbete.

## 2. Syfte med bolagets verksamhet

Bolaget ska med iakttagande av kommunallagens lokaliserings- och likställighetsprincip bedriva sin verksamhet inom följande områden:

### **Bygga, äga och förvalta lokaler för kommunala verksamheters behov av ändamålsenliga lokaler och anläggningar (förvaltningslokaler)**

Bolaget ska i samförstånd och nära samråd med kommunens övriga verksamheter möjliggöra ett behovsanpassat, effektivt och flexibelt nyttjande av lokaler och anläggningar för de kommunala verksamheternas behov. Bolaget ska särskilt samråda med sektor kommunledning för att vid varje tidpunkt optimera lokalanvändningen.

### **Bygga, äga och förvalta verksamhetslokaler för det lokala näringslivets behov av ändamålsenliga lokaler och därmed främja sysselsättning och ekonomisk tillväxt (verksamhetslokaler)**

Bolaget ska verka för ett gott företagsklimat i kommunen och vara en operativt aktiv part i kommunens arbete med främjande av näringslivets utveckling samt sysselsättning och kunna agera som kommunens instrument i strategiska fastighetsaffärer. Bolaget ska sträva efter en kombination av prisvärd hyresnivå och god servicenivå för de företag som är hyresgäster.

### **Bygga, äga och förvalta bostäder för att därmed främja bostadsförsörjningen i kommunen (bostäder)**

Bolaget ska vara ett av instrumenten i kommunens bostadsförsörjningsansvar. Bolaget ska agera med ett långsiktigt perspektiv och förvalta fastigheter med hyresrätter samt erbjuda hyresgästerna inflytande. Bolaget ska verka för utveckling av goda och trygga boendemiljöer. Bolaget ska agera som ett föredöme på den lokala bostadsmarknaden. Bolaget ska erbjuda boenden för personer med särskilda behov. Bolaget ska sträva efter en kombination av prisvärd hyresnivå och hög servicenivå för de boende.

### **Äga och vårda skogsmark (mark och skog)**

Bolaget ska förvalta sitt innehav av skogsmark som en långsiktig resurs samt vårda, gallra och avverka denna efter miljömässigt högt ställda krav.

Bolaget får även inneha mark av strategisk betydelse som kommande exploateringsområden.

### **3. Ekonomisk rapportering, mål och riktlinjer**

Verksamheten i bolaget ska organiseras på ett sådant sätt att kommunen kan följa ekonomi och utveckling för affärsområdena förvaltningslokaler, verksamhetslokaler, bostäder, mark och skog. Dessa områden ska särredovisas inom bolaget med intern resultaträkning och balansräkning (ej fullständig). Gemensamma kostnader (styrelse, bolagsledning, administration mm) ska fördelas på affärsområdena med av styrelsen årligen fastställd fördelningsnyckel.

Bolaget ska tillämpa av kommunen beslutad styrmodell. Bolagets ekonomiska planering och rapportering ska samordnas med kommunens planerings-, rapporterings- och uppföljningssystem. Bolaget ska bistå med underlag för kommunens mål- och resursplan. Bolaget ska upprätta budget för kommande verksamhetsår samt även en treårig verksamhetsplan som innehåller drift- och investeringsbudget. Dokumentet ska delges kommunstyrelsen i enlighet med tillämpat årshjul i planeringsprocessen.

Bolagets långsiktiga finansiella mål, mätt som ett genomsnitt över en rullande treårsperiod, ska understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. Följande riktlinjer gäller för respektive affärsområde.

#### **Förvaltningslokaler**

Självkostnadsprincip ska gälla för hyressättning inom detta affärsområde. Självkostnadsprincipen innebär att hyressättningen ska utformas så att hyran täcker kostnader för drift och underhåll, räntor och avskrivningar samt åtgärder som säkerställer respektive fastighets långsiktiga skick och värde. Såväl principer för hyressättning som hyra för enskilda fastigheter ska före fastställelse behandlas i en partsgemensam lokalgrupp som möts regelbundet. Kostnadsfördelning för anpassningar och åtgärder så att lokaler och anläggningar görs ändamålsenliga för respektive verksamhet ska överenskommas i samband med beställning av åtgärden och före beställning behandlas i lokalgruppen. Underhåll ska ske i enlighet med gemensamt fastställda underhållsplaner och gränsdragningslistor som klargör ansvarsgränser ska finnas för samtliga förvaltningslokaler. Kommunen svarar för kallelse och ordförandeskap i lokalgruppen som är ett samverkansorgan utan formella beslutsbefogenheter.

Bolaget ska utveckla relevanta jämförelsetal och mätetal och redovisa en hög effektivitet i förvaltningen av lokaler och anläggningar för kommunens förvaltningar. Dessa jämförelsetal ska redovisas till kommunstyrelsen årligen.

#### **Verksamhetslokaler**

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och bolaget ska tillämpa marknadsmässiga avkastningskrav.

## **Bostäder**

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och bolaget ska tillämpa marknadsmässiga avkastningskrav.

## **Mark och skog**

Förvaltning av skogsmark och annan mark ska ske på ett sådant sätt att värdet långsiktigt bevaras.

Bolagets verksamhet ska sammantaget bedrivas med ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv så att bolaget kan leverera god service, utveckla sin verksamhet samt minimera bolagets och därmed kommunens risktagande. Bolagets styrelse ska årligen fastställa och följa upp mål och nyckeltal som redovisar hela verksamhetens utveckling och effektivisering.

Soliditeten i bolaget ska långsiktigt uppgå till minst 15 %. Nivån på soliditeten kan påverkas av de större investeringsbeslut som ska prövas av kommunfullmäktige och sådan påverkan ska värderas vid investeringsbeslutet. Bolaget ska långsiktigt ge en avkastning på insatt aktiekapital motsvarande statslåneräntan (mätt som årligt genomsnitt) + 1 %-enhet. Utdelning till ägaren ska ges då detta är förenligt med aktiebolagslagens försiktighetsprincip, uppställda mål för soliditet samt uppställda mål i verksamhetsplan och budget.

För upptagande av lån i bolaget, där kommunen tecknar borgen, ska bolaget erlägga borgensavgift till kommunen. Borgensram och borgensavgift beslutas årligen av kommunfullmäktige.

Bolagets styrelse ska fastställa regler och riktlinjer för bolagets finansförvaltning. Dessa ska underställas kommunstyrelsen för godkännande.

## **4. Styrelsens ansvar samt samråd och rapportering**

Bolagets styrelse ska fortlöpande följa upp och utvärdera bolagets verksamhet mot kommunens ändamål, ägardirektiv, mål- och resursplan samt andra beslut riktade till bolaget. Bolagets styrelse ska tillse att bolaget har en adekvat strategi för att uppnå av kommunen fastställda mål och direktiv.

Styrelsen ska årligen utvärdera såväl sitt eget arbete som verkställande direktörens insatser.

Kommunstyrelsen har enligt kommunallagen uppsiktsplikt över kommunala hel- eller delägda bolag. Bolaget ska hålla kommunstyrelsen väl informerad om sin verksamhet och utveckling.

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. Om kommunstyrelsen finner att så inte är fallet ska den lämna förslag till kommunfullmäktige om lämpliga åtgärder. Kommunstyrelsen har med hänsyn till detta rätt att ta del av den information från bolaget som kommunstyrelsen anser erforderlig för att kunna fullgöra sitt åliggande.

Regelbundna presidieöverläggningar ska genomföras mellan kommunstyrelsen och bolaget under medverkan av kommunchef och verkställande direktör. Kallelse till dessa överläggningar sker genom kommunen.

Bolagets verkställande direktör ska ingå i kommunchefens ledningsgrupp och kommunchef samt verkställande direktör ska samråda regelbundet i strategiska frågor.

Det åligger bolaget att till kommunstyrelsen snarast översända

- Protokoll från bolagsstämma
- Protokoll från styrelsens sammanträden
- Ekonomiska rapporter per tertial
- Årsredovisning och revisionsberättelse
- Verksamhetsplan med drift- och investeringsbudget

Kommunen ska därutöver ges den information och tillställas de handlingar som kommunstyrelsen begär.

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av kommunens syfte med verksamheten angivet i bolagsordning samt ägardirektiv. Av denna information ska även framgå hur bolaget verkat för kommunens mål- och resursplan samt i förhållande till fastställda mål för respektive affärsområde. Av redovisningen ska även särskilt framgå den ekonomiska ställningen och utvecklingen fördelad på i avsnitt 2 och 3 beskrivna affärsområden. Styrelsens redovisning ska vara så utformad att den kan ligga till grund för kommunstyrelsens årliga granskning av bolaget samt för lekmannarevisorernas granskningsrapport.

Beslut om anställning av verkställande direktör fattas av bolagets styrelse. Samråd ska ske med kommunchefen före anställningsbeslut och kommunchefen ska ingå i rekryteringsgruppen för verkställande direktör. Beslut angående lön och annan ekonomisk ersättning samt övriga anställningsvillkor för verkställande direktör fattas av presidiet i bolagets styrelse. Samråd ska dessförinnan ske med kommunchefen och lön samt övriga anställningsvillkor ska följa kommunens principer.

Beslut om uppsägning av verkställande direktör fattas av bolagets styrelse. Dock ska samråd dessförinnan ske med kommunchefen.

## **5. Underställningsplikt**

I bolagsordningen anges att vissa ärenden alltid ska föreläggas kommunfullmäktige för beslut. Uppstår tveksamhet om viss fråga kräver kommunfullmäktiges ställningstagande ska bolagets presidium initiera presidieöverläggning med kommunen i enlighet med p. 4 ovan.

## **6. Bolagets arbetsformer samt styrelsens verksamhet**

Till årsstämma ska kommunfullmäktiges ledamöter inbjudas för gemensam information och diskussion.

Styrelsen ska årligen upprätta en arbetsordning för styrelsearbetet. Styrelsen ska årligen fastställa instruktion för VD.

Kommunfullmäktige fastställer grunderna för arvode och andra ersättningar till ordförande, övriga styrelseledamöter samt lekmanarevisorer.

## **7. Fastställande och revidering av ägardirektiv**

Ägardirektiv för bolaget upprättas av kommunen och beslutas av kommunfullmäktige samt revideras vid behov. Samråd ska ske med bolagets styrelse före beslut.

Ägardirektiv delges styrelse och bolagsledning genom att ägarrepresentant delger kommunfullmäktiges beslut på ett kommande styrelsemöte.