

ÄGARDIREKTIV

LILLA EDETS INDUSTRI OCH FASTIGHETS AB

Fastställda av kommunfullmäktige 2014-06-18

1. Allmänt

Bolaget är ett instrument för kommunal verksamhet till nytta för medborgarna. 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 har att följa av kommunfullmäktige samt av kommunstyrelsen, med stöd av delegation, utfärdade direktiv 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) Av fullmäktige och kommunstyrelsen utfärdade direktiv enligt ovan
- e) Förekommande avtal mellan kommunen och 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 till att skapa ett hållbart samhälle med kretsloppstänkande och miljöfrågor ska ha en särställning i bolagets verksamhet och utvecklingsarbete.

2. Syfte med bolagets verksamhet

Bolagets verksamhet ska utgå från kommunens övergripande styrdokument och vision. Bolaget ska årligen upprätta mål för verksamheten knutna till kommunens mål- och resursplan.

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

- **Bygga, äga och förvalta lokaler för kommunala verksamheters behov av ändamålsenliga lokaler och anläggningar (förvaltningslokaler)**
Bolaget ska i samförstånd och nära samråd med kommunens kärnverksamheter möjliggöra ett behovsanpassat, effektivt och flexibelt nyttjande av lokaler och anläggningar för de kommunala verksamheternas behov. Bolaget ska särskilt samråda med kommunstyrelsens förvaltning för att vid varje tidpunkt optimera lokalanvändningen. Syftet med att förvalta kommunala verksamhetslokaler och anläggningar i bolagsform är att åstadkomma en effektiv användning och kommunen har inget avkastningskrav för denna del av verksamheten.
- **Bygga, äga och förvalta verksamhetslokaler för det lokala näringslivets behov av ändamålsenliga lokaler och därmed främja sysselsättning och ekonomisk tillväxt (verksamhetslokaler)**
Bolaget ska vara en operativt aktiv part i kommunens arbete med främjande av näringslivets utveckling samt 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. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och bolaget ska tillämpa marknadsmässiga avkastningskrav. Med detta avses affärsmässighet och avkastning vid jämförelse med andra seriösa och långsiktiga aktörer på orten.
- **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. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och bolaget ska tillämpa marknadsmässiga avkastningskrav. Med detta avses affärsmässighet och avkastning vid jämförelse med andra seriösa och långsiktiga aktörer på orten.
- **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. Skogsinnehavet ska ses som en resurs som får avyttras utifrån

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

- **Bedriva teknisk verksamhet på uppdrag av kommunen (teknisk verksamhet)**
Bolaget ska utföra tekniska verksamheter på uppdrag av kommunen.

3. Ekonomisk rapportering, mål och riktlinjer

Verksamheten i bolaget ska organiseras på ett sådant sätt att kommunen kan följa ekonomi och utveckling för förvaltningslokaler, verksamhetslokaler, bostäder, mark och skog samt teknisk verksamhet var för sig. Dessa områden ska särredovisas inom bolaget med intern resultaträkning och balansräkning (ej fullständig).

Bolagets ekonomiska planering och rapportering ska samordnas med kommunens rapporterings- och uppföljningssystem per tertial. Bolaget ska upprätta budget för kommande verksamhetsår samt även en ekonomisk treårsplan och investeringsbudget. Dessa dokument ska delges kommunstyrelsen senast 31 oktober årligen.

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

- **Förvaltningslokaler**
Kommunen har inga avkastningskrav för detta verksamhetsområde. Hyressättningen ska utformas så att hyran täcker kostnader för drift och underhåll/investeringar så att fastigheternas värde långsiktigt säkerställs, anpassningar och åtgärder så att lokalerna och anläggningar är ändamålsenliga för respektive verksamhet samt avskrivningar och räntekostnader. Bolaget ska utveckla relevanta jämförelsetal och mätetal och redovisa en hög effektivitet i förvaltningen av lokaler och anläggningar för kommunens förvaltningar.
- **Verksamhetslokaler**
Det definierade målet för verksamhetsområdet är direktavkastning (driftnetto i relation till fastigheternas bedömda marknadsvärde mätt som ett genomsnitt respektive verksamhetsår). Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara lägst 5 % .
- **Bostäder**
Det definierade målet för verksamhetsområdet är direktavkastning (driftnetto i relation till fastigheternas bedömda marknadsvärde mätt som ett genomsnitt

respektive verksamhetsår). Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara lägst 5 % .

- **Mark och skog**

Förvaltning av skogsmark och annan mark ska ske på ett sådant sätt att värdet långsiktigt bevaras. Kommunen har därutöver inga specificerade årliga avkastningskrav för denna verksamhet.

- **Teknisk verksamhet**

Bolaget ska bedriva den tekniska uppdragsverksamheten för kommunen med hög effektivitet och servicegrad samt utveckla indikatorer och mätetal som verifierar detta. Kommunen har därutöver inga avkastningskrav för detta verksamhetsområde. Den begränsade uppdragsverksamhet för externa uppdragsgivare som kan förekomma enligt gällande regelverk ska bedrivas med marknadsmässig prissättning och avkastning.

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. Soliditeten i bolaget ska långsiktigt uppgå till minst 15 %.

Utdelning ska ges då detta är förenligt med aktiebolagslagens försiktighetsprincip, bolagets uppställda mål för soliditet samt uppställda mål i budget och verksamhetsplaner.

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. Samråd och rapportering

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

Kommun- och bolagsledningen ska genomföra regelbundna samråd i strategiska frågor. Kallelse till dessa samråd sker genom kommunen.

Det åligger bolaget att till kommunstyrelsen snarast översända

- Protokoll från bolagsstämma
- Protokoll från styrelsens sammanträden
- Ekonomiska rapporter per tertial
- Årsredovisning och revisionsberättelse
- Budget och verksamhetsplan

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 ägarens syfte med verksamheten. Av denna information ska särskilt framgå hur bolaget verkat för kommunens mål- och resursplan samt i förhållande till fastställda mål för respektive delverksamhet.

Samråd ska ske med kommunstyrelsen innan anställning sker av verkställande direktör. Samråd ska även ske innan beslut fattas angående lön och annan ekonomisk ersättning samt övriga anställningsvillkor för verkställande direktör.

5. Underställningsplikt

Bolaget ska bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

Följande ärenden ska alltid föreläggas kommunfullmäktige

- Bildande och förvärv av dotterbolag
- Förvärv av aktier i annat företag
- Förvärv eller avyttring av fast egendom överstigande 10 miljoner kronor per affärstillfälle
- Investeringsbeslut överstigande 30 miljoner kronor eller med långsiktig väsentlig inverkan på bolagets ekonomi eller verksamhet
- Utläggning av betydande verksamhet på utomstående utförare

6. Bolagets arbetsformer samt styrelsens verksamhet

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

Styrelsen ska årligen upprätta en arbetsordning för styrelsearbetet.

I förekommande fall ska suppleant alltid kallas till styrelsesammanträde. Suppleant har alltid rätt att yttra sig vid sammanträde även om denne inte ersätter ledamot.

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

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 formellt genom att de fastställs på årsstämma/extra bolagsstämma.