

Ägardirektiv för Salabostäder AB

1§ Verksamhetens inriktning

Bolaget ska på affärs- och miljömässiga grunder äga, förvalta, utveckla, bebygga, förvärva och avyttra bostäder i enlighet med lagen om allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag (2010:879).

I den mån det går att förena kommunens vilja med ovanstående gäller också att bolaget

- ska utgå från att rätten till bostad är en grundläggande välfärdsfråga. Bolaget är kommunens verktyg för att uppnå detta välfärds mål.
- ska verkställa bostadspolitiska beslut till exempel vad gäller att trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt ökad valfrihet och inflytande i boendet.
- som målsättning ska ha att på bostadsmarknaden i kommunen erbjuda bostäder av varierande standard, med god kvalitet och servicenivå.
- ska delta i gemensamma projekt som är beslutade av kommunfullmäktige och nationella projekt som kommunstyrelsen sökt och fått beviljat.

Fastighetsbeståndet

Bolagets lägsta vakansnivå bör vara sådan att den medger en tillfredsställande rörlighet på bostadsmarknaden i kommunen. Vid förväntad bostadsbrist ska Bolaget ha beredskap att tillgodose efterfrågan, om det kan ske inom sunda företagsekonomiska principer.

Bolaget ska kontinuerligt underhålla lägenheter och hyreshus. Genom ett kontinuerligt underhåll skapas god standard och trygghet i bolagets samtliga hyreshus.

Hyresgästinflytande

Bolaget ska verka för att dess hyresgäster bereds tillfälle till ett reellt inflytande över boendet.

Socialt ansvar

Bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen och därmed vara en förebild. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala organ. Den sociala miljön i bostadsområdena ska särskilt uppmärksammas.

Som en del av det sociala ansvarstagandet ska bolaget arbeta aktivt med trygghetsfrågor och arbeta för att öka tryggheten för hyresgästerna och i kommunen som helhet genom olika åtgärder samt att i planerande och genomförande av trygghetsskapande åtgärder även söka samverkan med tillämpliga delar av kommunen, myndigheter och civilsamhälle.

2§ Kommunens insyn och information

Bolagets styrelse står under uppsikt av kommunstyrelsen i Sala kommun. Kommunstyrelsen äger när den så önskar själv eller genom därtill utsedda personer granska bolagets räkenskaper och handlingar. Bolaget ska hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet och till kommunstyrelsen och dess organ lämna de yttranden och upplysningar som behövs för att kommunstyrelsen

ska kunna fullgöra sina skyldigheter. Detta ska ske minst en gång under varje tertial (april, augusti, december).

Det åligger bolaget att till kommunstyrelsen snarast översända

- a) protokoll från bolagsstämma
- b) protokoll från styrelsesammanträde
- c) bolagets årsredovisning
- d) revisionsberättelse
- e) granskningsrapporter

Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet omfattar ej handling eller förhållande för vilket sekretess gäller enligt lag.

3§ Ekonomi

Soliditet

Bolaget ska ha en soliditet om lägst 15% i genomsnitt under de tre senaste åren.

Avkastning

Avkastningen ska vara 5% Direktavkastning (underhållet justeras till 25 Mkr för jämförbarhet mellan åren, innan bruttovinsten räknas i förhållande till bokfört värde på fastigheterna) ska tillämpas.

Lån, borgensavgift

Bolagets upplåning får enbart ske med kommunal borgen och inom av kommunfullmäktige beviljad borgensram. Pantbrev ska finnas tillgängliga i ägararkivet och får ej pantsättas utan kommunens godkännande.

Bolaget ska för alla upptagna lån med kommunal borgen betala en borgensavgift till ägaren. Borgensavgiften fastställs årligen av kommunfullmäktige i samband med budgetbeslutet.

4§ Klimat- och miljömål

Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Bolaget ska upprätta mätbara mål som genom årsredovisningen följs upp årligen. Verksamheten ska anpassas till ekologiskt sunda system och därigenom skapa en uthållig och god livsmiljö för hyresgäster och andra som vistas i bolagets områden. Kretsloppstänkande och resurssnåla lösningar ska beaktas i all verksamhet som bolaget bedriver. Bolagets miljöarbete ska ligga i linje med kommunens arbete med miljöfrågor. Bolaget ska arbeta utifrån kommunens klimatstrategi och profilera sig gällande hållbar utveckling.

5§ Underställningsplikt

Innan bolaget fattar beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt ska bolaget inhämta yttrande från kommunfullmäktige. Kommunfullmäktiges godkännande ska bland annat inhämtas vad avser följande:

- nyproduktion av byggnader som överskrider 2000 PBB
- bildande av dotterbolag, förvärv eller avyttring av dotterbolag (utom i de fall syftet endast är att genomföra en fastighetsaffär)
- förvärv av aktier eller andelar i andra bolag eller föreningar (utom i de fall syftet endast är att genomföra en fastighetsaffär)
- planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- planer på ny eller ändrad organisation av mer omfattande art
- förvärv eller försäljning av fastigheter motsvarande mer än 10% av befintligt bestånd av lägenheter.

Skulle minst en tredjedel av styrelsen ha avvikande mening om en frågas underställningsplikt, ska samråd ske med kommunstyrelsen. Bolagsstyrelsen ska sköta den löpande driften och denna ska inte underställas kommunfullmäktige för yttrande.

Fråga om ägarförhållanden och minoritetsskydd regleras i särskild ordning enligt aktiebolagslagen.

6§ Styrelsen

Ersättning till förtroendevalda styrelseledamöter utgår enligt av bolagsstämman antagna regler.

Nyttillträdda styrelsemedlemmar ska erbjudas utbildning i styrelsearbetet inom ett kvartal från det de tillträtt.

Ersättare har närvaro- och yttranderätt vid styrelsesammanträde även om han/hon inte ersätter ledamot. Ersättare ska alltid kallas till styrelsesammanträde. Närvarande ersättare som inte ersätter ledamot ska iakttaga motsvarande tystnadsplikt som gäller för ledamot.

Styrelsen ska upprätta en VD-instruktion som klargör förhållandet mellan VD och styrelse. Instruktionen för verkställande direktören ska delges kommunstyrelsen i Sala kommun.

7§ Årsredovisning och delårsrapporter

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

8§ Revision

Med utgångspunkt från den ansvarsfördelning som enligt aktiebolagslagen ska gälla för revisorer och lekmannarevisorer, krävs att samverkan sker under granskningsprocessens alla moment så att onödigt dubbelarbete undviks.

Bolagets lekmannarevisorer ska utöver vad aktiebolagslagen stadgar mot bakgrund av det kommunala syftet med bolagets verksamhet pröva om denna utövats på ett ändamålsenligt och från ekonomiskt synpunkt tillfredsställande sätt. Bolagets lekmannarevisorer ska också pröva hur bolaget har följt gemensamma styrdokument samt optimeringar i bolagets verksamhet som medfört

nackdelar för kommunkoncernen i dess helhet. Granskningsrapporten ska innehålla uttalande om hur denna prövning utfallit och om bolagets utveckling mot bakgrund av uppställda mål.

9§ Upphandling

Bolaget ska i möjligaste mån samordna sina upphandlingar med kommunen.

10§ Informationspolicy

Bolaget ska, när så omständigheterna tillåter, ange att bolaget ägs av Sala kommun.

11§ Revidering av ägardirektiv

Ägardirektivet ska beslutas om av Sala kommuns kommunfullmäktige. Ägardirektivet ska revideras under första kvartalet efter en ny mandatperiod.

Antagen av kommunfullmäktige den 21 juni 2021, § 77