

Ägardirektiv för AB Bostäder i Borås

Dessa ägardirektiv gäller för verksamheten i AB Bostäder i Borås, nedan kallat bolaget, och är antagna av Kommunfullmäktige i Borås 2016-03-17 samt fastställda av bolagsstämman 2016-03-31.

1 Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Bolaget är en organisatorisk enhet i kommunens verksamhet och således underordnat Kommunfullmäktige i Borås. 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) av Kommunfullmäktige och av Kommunstyrelse enligt ovan utfärdade särskilda direktiv och drifts- och investeringsbudget samt Kommunfullmäktiges beslut om avkastning och soliditet
- d) av Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen fastställda regler och rutiner för finansiering
- e) förekommande avtal mellan kommunen och bolaget

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 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.

Bolaget skall hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet och till Kommunstyrelsen och dess organ 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 delårsrapporter
- d) revisionsberättelse
- e) granskningsrapport
- f) budget, verksamhetsplan och 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 utesluta uppgiften. Av översänt material skall framgå att sådan åtgärd vidtagits.

Företrädare för bolaget och dess styrelse samt kommunen skall löpande genomföra planerings- och uppföljningssamtal om ekonomi och verksamhetsfrågor som regleras i ägardirektivet.

3 Målet för bolagets verksamhet

Kommunen skall äga bolaget för att främja bostadsförsörjningen i Borås.

Kommunerna har enligt lag ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för vissa grupper. AB Bostäder i Borås är ett viktigt verktyg för att staden ska uppfylla detta ansvar.

Bolaget skall

- tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god teknisk och arkitektonisk kvalitet, och 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
- tillgodose att trygghetsboenden finns att tillgå
- arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter
- svara för en god och allsidig service för hyresgästerna och medverka till att en god service finns i området
- medverka till att vidareutveckla boinflytandet
- arbeta för att skapa en god miljö, genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprincipen vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader/lägenheter.
- stimulera byggande av olika former av bostäder, och medverka till teknisk utveckling inom fastighetsbranschen
- genom sin verksamhet enligt punkterna ovan, aktivt arbeta för att Borås ska uppfattas som en attraktiv stad att bo och verka i.

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 Borås och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Likvideras bolaget ska dess tillgångar tillfalla Borås Stad.

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.

5 Krav på soliditet och avkastning

Bolaget ska eftersträva god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade finansiella målen för bolaget är soliditet, avkastning på eget kapital samt direktavkastning. Vid beräkning av soliditet och direktavkastning ska även justerade mått med hänsyn taget till fastigheternas marknadsvärde tas fram. Bolaget ska därför årligen genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd. De procentuella kraven på soliditet och avkastning fastställs varje år av Kommunfullmäktige. Utgångspunkten är att bolagets långsiktiga direktavkastning bör vara på samma nivå som andra långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Borås.

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
- planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- planer på ny eller ändrad organisation av mer omfattande art
- förvärv och försäljning av fastigheter för mer än en femton miljoner kronor per tillfälle
- frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

Av Kommunfullmäktige antagen konkurrenspolicy skall gälla för bolaget.

Skulle minst en tredjedel av styrelsen ha avvikande mening om en frågas underställningsplikt, skall samråd ske med Kommunstyrelsen.

7 Information till Kommunfullmäktiges ledamöter

Kommunfullmäktiges ledamöter och ersättare äger rätt att närvara på bolagets bolagsstämma och har rätt att ta del av material utsänt inför bolagsstämman samt ställa frågor till styrelsen och verkställande direktören, nedan VD, om bolagets skötsel, dess ekonomi och verksamhet.

8 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 han 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. Denna skall fastställas årligen.

Styrelsens sammanträden skall vara öppna för allmänheten utom i ärenden som rör myndighetsutövning eller omfattas av sekretess.

9 Instruktion för 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 han fattat i frågor av större betydelse. De sålunda anmälda besluten skall upptas i styrelseprotokollet.

Instruktionen för VD skall meddelas Kommunstyrelsen.

10 Budget, verksamhets- samt finansieringsplan

Bolaget skall årligen upprätta en budget för det kommande kalenderåret. Denna skall inlämnas till Kommunstyrelsen vid den tidpunkt Kommunstyrelsen bestämmer. Budgeten skall förutom en plan för ekonomin under budgetåret också innehålla en plan för verksamheten under året samt ett ekonomiskt handlingsprogram för den kommande treårsperioden. Förslag till finansiering av verksamheten skall lämnas in i samband med budgeten.

Bolagets drift- och investeringsbudget, verksamhetsplan samt finansieringsplan skall godkännas av Kommunstyrelsen, och ligga till grund för Kommunfullmäktiges ställningstagande till finansiella mål, avkastningskrav m m för det kommande året.

I den information som skall lämnas till kommunen skall bolaget göra en uppföljning av tidigare års utfall i förhållande till av Kommunstyrelsen godkänd budget samt Kommunstyrelsens och Kommunfullmäktiges mål och beslut samt vid avvikelse redovisa åtgärder för att nå målen.

11 Årsredovisning och delårsrapporter

Bolagets styrelse skall till Kommunstyrelsen inlämna årsredovisning, underlag till sk sammanställd redovisning (koncernredovisning för kommunen) och delårsrapporter vid de tidpunkter 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 6 kap 1 och 1 a kommunallagen samt till lekmannarevisornas granskning.

Förvaltningsberättelsen skall även innehålla en miljöredovisning som är relaterad till egna, och Kommunfullmäktiges för bolagets verksamhet relevanta, mål. Uppgifterna i miljöredovisningarna skall kunna användas som underlag för gröna nyckeltal i kommunens årsredovisning.

12 Revision

Med utgångspunkt från den ansvarsfördelning som enligt ABL skall gälla för revisorer och lekmannarevisorer, krävs att samverkan sker under granskningsprocessens alla moment så att onödigt dubbelarbete undviks. Enligt reglementet för Borås kommunala revision skall lekmannarevisorer vid granskning biträdas av revisionskontoret.

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

13 Upphandling

Bolaget skall i tillämpliga delar medverka i samordning av kommunens och övriga kommunägda företags upphandling. Bolaget skall följa de riktlinjer för upphandlings- och inköpsverksamheten i Borås Stad och de riktlinjer för miljöanpassad upphandling som Kommunfullmäktige fastställt.

Bolaget skall vid köp av tjänster beakta möjligheten att utnyttja de gemensamma servicefunktioner (t ex betalningar, kravrutiner, försäkringar, redovisning, juridik, inköp, telefon och arkivering), som finns i kommunen. Bolaget skall årligen redovisa i vilken utsträckning som de gemensamma servicefunktionerna och samordnad upphandling inte har anlåtats.

14 Representation

Bolagets representation skall följa av Kommunfullmäktige antagna regler.

15 Informationspolicy

Den av kommunen fastställda informationspolicyen gäller även för bolaget.

Bolaget skall med orden ”ett kommunägt företag” på brevpapper och andra handlingar, på visitkort och på representationstryck ange sin kommunala hemvist.

16 Personalpolitik

De personalpolitiska riktlinjer som fastställts för kommunen gäller också för bolagen.

Bolaget skall teckna branschspecifika kollektivavtal och ansluta sig till den arbetsgivarorganisation som Kommunstyrelsen anvisar.

Löne- och anställningsvillkor skall motsvara de som gäller i kommunen för jämförbara arbetsuppgifter. Det innebär att de lönenivåer som Borås Stad fastställer för kommunen även skall gälla för bolaget, såvida inte bolagets centrala avtal säger annorlunda.

Rekrytering och upphörande av anställning av VD sker efter samråd med Kommunstyrelsen.

Löne- och anställningsvillkor för VD och annan ledande personal fastställs efter samråd med Kommunstyrelsen. Samrådet skall ske i god tid innan det blir aktuellt att ta ställning till frågan. Vid löneöversyn skall frågan väckas minst två månader före översynens början.

17 Finansiell samordning - internbank

Bolaget skall upprätta egna finansiella regler med de riktlinjer som fastställts av Kommunfullmäktige för den kommunala verksamheten som grund.

Bolagets behov av rörelsekapital skall, om det inte täcks av tillgängliga medel, tillgodoses genom checkräkningskredit inom ramen för kommunens koncernkonto.

Såväl kortfristiga som långfristiga lån skall hanteras i enlighet med de regler som finns för Borås Stads internbank.

18 IT-frågor

Bolaget skall fastställa en IT-strategi med den IT-strategi som fastställts att gälla för den kommunala verksamheten som grund.

19 Klimatkompensation

Bolaget skall liksom kommunens nämnder/förvaltningar arbeta för en bättre miljö genom att följa Borås Stads riktlinjer för Klimatkompensation för resor med bil och flyg.