

# Ägardirektiv för Växjöbostäder AB

<b>Dokumenttyp</b> Styrande dokument	<b>Dokumentnamn</b> Ägardirektiv för Växjöbostäder AB	<b>Fastställt/Upprättad</b> Kommunfullmäktige 2015-02-24 § 17	<b>Senast ändrad</b> 2015-02-24  Dnr KS/2014:503
<b>Dokumentansvarig</b> Kommunkansliet		<b>Tidigare ändringar</b>	<b>Giltighetstid</b> Tillsvidare
<b>Dokumentinformation</b> -			

## Ägardirektiv för Växjöbostäder AB

### 1. Allmänt

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet av

- bolagsordningen
- kommunens företagspolicy
- ägardirektiv
- för bolaget gällande kommunal policy, riktlinjer etc.
- eventuella avtal mellan kommunen och bolaget

### 2. Inriktning av bolagets verksamhet och det kommunala ändamålet

Utöver vad som sägs i bolagsordningen ska bolagets verksamhet ha följande inriktning.

Bolagets verksamhet ska vila på en affärsmässig och långsiktigt hållbar grund.

Bolaget ska som huvuduppgift verka för att kommunen inom centralorten har ett pris- och kvalitetsvarierat utbud av attraktiva bostäder i hyresform som profilerar kommunen som en attraktiv bostadsort samt miljö- och tillväxtkommun. Bolaget ska vid nybyggnation alltid pröva möjligheten att bygga ägarlägenheter.

Bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden. I detta ligger bland annat att särskilt beakta exkluderade gruppers möjlighet att erhålla bostad och att följa kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att medverka till att uppfylla Växjö kommuns vision och mål att kommunen ska växa, utvecklas och vara attraktivt att leva och verka i för människor och näringsliv. Bolagets verksamhet är en viktig del i uppfyllandet av kommunens målsättning genom att utveckla attraktiva bostäder som bidrar till att Växjö kommun kan växa, utvecklas och vara en attraktiv kommun att leva i.

Bolaget ska aktivt delta i Växjö kommuns utvecklingsarbete, medverka till att bra service finns i stadsdelar och bostadsområden, i samverkan med kommunen motverka segregation och främja gemenskap och trygghet.

Verksamheten ska bedrivas på ett sätt som främjar långsiktig hållbar utveckling, såväl ekonomisk, social som ekologisk, och effektivt

resursutnyttjande. Bolaget får inte driva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen. Bolaget får inte heller bedriva verksamhet som inte är förenlig med den kommunala kompetensen.

Bolaget ska utveckla bostadsmiljöer som ger ökad livskvalitet och som underlättar integration samt minskar segregation och utanförskap.

Bolaget ska i samverkan med kommunen bygga och förvalta bostäder med inriktningen att studenter, äldre och funktionshindrade ska få möjlighet till ett attraktivt boende.

För att minska kommunens dominerande ställning som fastighetsägare och för att säkra koncernens finansiella styrka att bygga, underhålla och delta i utvecklingen ska bolaget aktivt sälja lägenheter och ställa sig positivt till bildandet av bostadsrättsföreningar, särskilt i områden där hyresrätten dominerar som boendeform och där en ombildning i övrigt framstår som ändamålsenlig.

### **3. Samverkan**

Bolaget är en resurs för hela den kommunala koncernen. I syfte att uppnå största möjliga kommunnytta ska bolaget vara en aktiv part i utvecklingen av kommunen och samverka med kommunen och övriga kommunala bolag i de fall där bolaget kan tänkas spela en roll. Därvid kan bolagets intressen komma att avvägas mot koncernens intressen.

### **4. Demokratifrågor**

Om inte affärsmässighet eller sekretess föranleder annat ska bolagets arbetssätt präglas av öppenhet. Information till medborgarna och media ska vara en naturlig del i verksamheten.

Allmänheten ska ha närvarorätt vid ordinarie bolagsstämma (årsstämma) i bolaget. Bolaget ska sträva efter att bolagets aktieägare och allmänheten får relevant och begriplig information om de ärenden som ska behandlas.

I anslutning till årsstämman ska bolaget bjuda in allmänheten till ett informationsmöte om bolagets verksamhet och resultat. Vid detta möte ska allmänheten ges möjlighet att ställa frågor.

### **5. Ekonomi**

***Avkastningskrav***

Växjö Kommunföretag AB fastställer årligen krav på avkastning och eventuella koncernbidrag eller utdelning från bolaget.

***Finansiella mål***

Efter förslag från Växjö Kommunföretag AB beslutar kommunstyrelsen om finansiella mål för bolaget; såsom soliditet och avkastning.

Fastigheternas långsiktiga värde ska bibehållas genom ett väl avpassat underhåll samt genom utveckling av en social god boendesituation och av ett skadeförebyggande säkerhetsarbete.

***Finansiering***

Bolagets lånebehov tillgodoses genom Växjö Kommunföretag AB eller på annat sätt som kommunfullmäktige beslutar om.

***Ekonomisk rapportering******Verksamhetsplan och budget***

Bolaget ska årligen anta dels en verksamhetsplan för de närmaste tre åren, varav det första detaljplaneras och budgeteras dels en affärsplan. Handlingarna ska lämnas till Växjö Kommunföretag AB senast under december månad årligen.

***Uppföljning, bokslut och årsredovisning***

Bolaget ska följa av kommunen utfärdade anvisningar för ekonomisk uppföljning, bokslut och årsredovisning som delges bolaget av Växjö Kommunföretag AB.

Kommunstyrelsen och Växjö kommunföretag har alltid rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen och Växjö kommunföretag den information om verksamheten som begärs. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

***Investeringar överstigande 10 miljoner kronor***

Innan Bolaget verkställer investeringar överstigande 10 miljoner kronor ska Växjö Kommunföretag AB beredas tillfälle att yttra sig över investeringen samt i övrigt besluta om uppföljning av investeringen ska göras på visst sätt. Kan Växjö Kommunföretag AB:s yttrande inte inhämtas till följd av särskild

brådska ska skälen för detta och investeringen redovisas i efterhand och utan dröjsmål.

Detta gäller inte investeringar som enligt ägardirektiv, bolagsordning, lag eller av annan anledning ska godkännas av kommunfullmäktige.

#### *Nybyggnation eller hyrespåverkande ombyggnation*

Innan bolaget beslutar om nybyggnation ska Växjö Kommunföretag AB:s godkännande inhämtas och preliminär inflyttningshyra ska sättas av Växjö Kommunföretag AB. Då produktionen är färdigställd ska bolaget skyndsamt återrapporera utfallet till Växjö Kommunföretag AB.

Detsamma ska gälla vid hyrespåverkande ombyggnation.

#### *Återrapporering m.m.*

Bolaget är skyldigt att regelbundet rapportera till Växjö kommunföretag AB om hur investeringar fortlöper, och i den mån inte oväsentliga avvikelser från budget uppstår ska detta anmälas till Växjö kommunföretag AB.

#### *Effektivisering*

Bolaget ska fortlöpande undersöka möjligheterna att effektivisera sin verksamhet vilket också inkluderar att pröva om delar av den kan konkurrensutsättas.

Bolaget ska göra regelbundna kostnadsjämförelser och kvalitetsmätningar med företag av motsvarande slag och storlek.

#### *Risikanalyser*

Bolaget ska regelbundet göra analyser avseende bl.a. finansiella, operativa och legala risker.

### **6. Miljömål och strategier m.m.**

Växjö kommun är Europas grönaste stad och har därmed högt satta miljömål. Bolaget ska därför följa bland annat följande av kommunfullmäktige beslutade strategier och planer inkluderande eventuella framtida revideringar av desamma:

- Träbyggnadsstrategi för Växjö kommun - Växjö den moderna trästaden. (KS/2013:336)
- Verkställighet av fullmäktiges beslut om giftfri kommun (KS/2013:838)

- Miljöprogram för Växjö kommun, reviderat (KS/2014:107)
- Energiplan för Växjö kommun (KS/2010:567)
- Bostadsförsörjningsprogram
- Byggnadsnämndens särskilda riktlinjer för tillgänglighet

## 7. Kapitalförvaltning

Kommunens finanspolicy gäller för bolaget.

Bolaget ska vara med i kommunens koncernkontorutin. Bolaget har rätt att placera eventuellt överskott av likvida medel hos annan förutsatt att bättre avkastning kan erhållas än vid placering på koncernkontot och på villkor att medlen inte behövs inom kommunkoncernen.

## 8. Underställningsskyldighet

Bolaget ska se till att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Sådana beslut kan bl.a. avse ärenden som rör

- investeringar överstigande 10 000 000 kr avseende lokaler som ska hyras av kommunen
- förvärv och bildande av dotterföretag om fullmäktige inte har beslutat annat
- frivillig likvidation
- fusion av företag
- försäljning av företag eller del av företag
- etablering eller avveckling av rörelsegren
- ändring av aktiekapital
- ändring av hyresrätter till bostadsrätter

Om ärendet är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska bolaget överlämna ärendet till Växjö Kommunföretag AB som därefter, med eget yttrande, vidarebefordrar ärendet till kommunfullmäktige.

Vad som, utöver ovan angivna exempel, avses med principiell beskaffenhet eller större vikt ska bolaget bedöma i samråd med Växjö Kommunföretag AB.

## 9. Informationsskyldighet

Det åligger bolaget att till Växjö Kommunföretag AB överlämna kopior av

- styrelseprotokoll
- årsredovisningen
- revisionsberättelsen
- underlag till den sammanställda redovisningen för kommunen

## **10. Kommunstyrelsen uppsiktsplikt 6 kap 1 a och b § kommunallagen**

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen har att fatta årligt beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det kommunala ändamålet och utförts inom ramen för den kommunala kompetensen.

Bolaget ska senast i maj varje år till Växjö kommunföretag AB överlämna skrivelse om hur verksamheten har bedrivits under föregående år och då särskilt hur verksamheten har varit förenlig med det kommunala ändamålet och utförts inom ramen för den kommunala kompetensen.

## **11. Personalpolitik**

Kommunens personal- och lönepolicy ska gälla för bolaget.

Bolaget ska senast år 2016 gå med i arbetsgivarorganisationen Pacta i syfte att uppnå en enhetlig personalpolitik i hela kommunkoncernen.

Bolaget ska tillämpa samma regler som Växjö kommun avseende ersättning och regler för friskvård till medarbetare.

Vid anställning av VD ska styrelsens beslut föregås av samråd med kommunstyrelsen.

Innan styrelsens beslut om pension före 65 års ålder för bolagets VD ska samråd ha skett med kommunstyrelsens organisations- och personalutskott och med presidiet i Växjö Kommunföretag AB.

Lön vid nyanställning av VD och ny lön till VD ska beslutas enligt kommunfullmäktiges beslut § 286/2005.

STYRANDE DOKUMENT

Senast ändrad 2015-02-24