

Ägardirektiv för Norabostäder AB

Dessa direktiv gäller för verksamheten i Norabostäder AB, nedan kallat bolaget. Direktivet har antagits av Nora kommunfullmäktige 2017-03-15 samt fastställts av bolagsstämman i Norabostäder AB 2017-06-08.

Bolaget är organ för kommunal verksamhet

Kommunen och de kommunala bolagen utgör en ekonomisk beslutsenhet för vilken kommunfullmäktige har det övergripande ekonomiska och politiska ansvaret. Bolagen är således ett instrument för kommunen att tillgodose invånarnas behov. Ägarstyrningen över bolagen utgår därför alltid från fullmäktige.

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet, i följande prioriteringsordning, av

- Bolagsordning
- Ägardirektiv

Kommunens direktivrätt

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa av Nora kommun utfärdade direktiv om de inte står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

Syfte med verksamheten

Bolaget är ett av kommunens redskap för att främja en god bostadsförsörjning. Nora kommuns avsikt med Bolaget är att långsiktigt vara företrädare på kommunens bostadsmarknad genom ett allmännyttigt bostadsföretag. Bolaget ska tillsammans med andra berörda intressenter arbeta för att Nora kommun ska vara ett attraktivt boendialternativ i regionen.

Bolaget ska bygga, förvärva och förvalta attraktiva och prisvärda bostäder, bostadsområden och lokaler. Verksamheten ska i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedrivas utifrån affärsmässiga principer och vila på en långsiktigt hållbar grund.

Bolaget ska, utan att göra avkall på affärsmässigheten:

- vara ett verktyg för att främja den framtida bostadsförsörjningen i Nora kommun
- tillhandahålla goda och trygga boendemiljöer i välskötta fastigheter och bostadsområden
- erbjuda ett varierat utbud av bostäder och därigenom bidra till ökad livskvalitet och tillväxt
- utifrån marknadens efterfrågan och bolagets förmåga skapa nya hyresrätter när lönsamhet kan uppnås
- ge hyresgäster möjlighet till boinflytande
- verka för social hållbarhet, integration och mångfald
- utgöra ett föredöme som socialt ansvarstagande hyresvärd
- ta ansvar för en rimlig del av kommunens behov av bostäder med anledning av kommunens bostadsförsörjningsansvar

Underställningsplikt

Bolaget ska se till att kommunfullmäktige bereds möjlighet att ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för kommunen. Som frågor av principiell beskaffenhet betraktas:

- Förändrad bolagsstruktur - frågor som berör bildande, förvärv och fusion av bolag liksom frågor som rör försäljning av bolag eller delar av bolag (undantaget bildande, förvärv och fusion avseende fastighetsöverlåtelser).
- Väsentliga förändringar av verksamhet – start eller avveckling av rörelsegrenar.
- Investeringar – nya större investeringar och investeringar som ändrar nuvarande inriktning på verksamheten och/eller väsentligt kan påverka ägarens ekonomi eller annars är av strategisk betydelse för kommunen. Med större investering avses inte reinvesteringar eller andra investeringar för att hålla nuvarande fastighetsbestånd eller anläggningstillgångar intakta.
- Förvärv och försäljning av fastighet/bolag som inför försäljning är värderad till ett belopp som överstiger 100 prisbasbelopp.

Vad som, utöver ovanstående exempel, avses med principiell beskaffenhet eller av större vikt ska bolagets styrelse bedöma i samråd med kommunstyrelsens ordförande och kommunchef.

Råder olika uppfattning i en bolagsstyrelse om fråga är av en sådan art att fullmäktiges ställningstagande bör inhämtas ska detta ske om minst en tredjedel av styrelsen ledamöter begär detta. Minoritetsskyddet gäller inte frågor där fullmäktiges ställningstagande redan inhämtats.

Efter kallelse av kommunfullmäktige eller kommunstyrelse ska bolaget minst två gånger per år i samband med bokslut och delårsrapport lämna information och rapporter om händelser och planer i dess verksamhet.

Kommunstyrelsens insyn och information

Kommunstyrelsen har uppsiktsplikt och utövar kommunens insyn och tillsyn över bolaget.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt att i övrigt inspektera bolaget och dess verksamheter. Detta gäller dock endast i den mån hinder inte möter på grund av författningsreglerad sekretess.

Bolaget ska fortlöpande hålla kommunstyrelsen väl informerad om bolagets verksamhet. Det innebär bland annat att bolaget snarast ska översända följande handlingar till kommunstyrelsen avseende bolaget:

- Protokoll från bolagsstämman och styrelsen
- Årsredovisning inklusive revisionsberättelse och granskningsrapport med internkontroll
- Underlag till sammanställd redovisning för kommunen
- Delårsbokslut med kommentarer avseende bolaget
- Ekonomisk helårsplan för de närmaste tre åren avseende bolaget. Planen ska omfatta en förenklad resultaträkning, balansräkning, finansieringsanalys för respektive år med redovisning av investeringar, finansiering och nyckeltal samt en kortfattad verksamhetsbeskrivning.

Vad gäller ekonomisk rapportering ska bolaget följa kommunens tidsplanering.

Miljö

Bolaget ska verka för en miljömässigt hållbar verksamhet. Bolaget ska stimulera och underlätta för intressenter att minska negativ miljöpåverkan och bidra till en bättre miljö. Vid investeringar och reinvesteringar samt vid drift av fastigheter ska miljöaspekterna beaktas i syfte att uppnå ett miljömässigt hållbart samhälle.

Bolaget bör i största möjliga utsträckning väja trä som byggmaterial vid nybyggnationer och arbeta för förnyelsebara energikällor.

Samverkan

Bolaget ska vara en aktiv part i utvecklingen av kommunen och samverka med kommunen, övriga kommunala bolag, näringslivet och övriga intressenter lokalt och regionalt där bolaget kan tänkas spela en roll för att uppnå syftet med största möjliga kommunnytta.

Demokratifrågor

Bolagets arbetssätt ska präglas av öppenhet. Information till medborgarna och media ska vara en naturlig del av verksamheten.

Ekonomiska och finansiella mål

Bolagets långsiktiga finansiella mål ska understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och möjlighet till investeringar.

Fastigheternas långsiktiga värde ska säkerställas genom ett avpassat underhåll och en attraktiv boendemiljö.

Ägarens långsiktiga avkastningskrav på bolaget är en direktavkastning om 5 %.

Definition av direktavkastning: kvoten av driftnetto och genomsnittligt bokfört värde på byggnader och mark. *Definition av driftnetto:* rörelseresultat justerat för avskrivningar och eventuella nedskrivningar, utrangeringar och realisationsvinster.

Bolaget ska ha en långsiktig synlig soliditet på minst 10 %. *Definition av synlig soliditet:* redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Bolaget ska ha en finanspolicy som godkänns av kommunfullmäktige.

Bolaget ska samverka med Nora kommun för att uppnå koncernnytta vad gäller likviditet, upplåning. T ex genom bankupplåning, koncernkonto etc.

För bolagets lån, upptagna med kommunal borgen som säkerhet, ska bolaget årligen betala en borgensavgift till ägaren så att den sammanlagda kostnaden för kapitalet blir marknadsmässig.

Bolaget får inte pantsätta aktier eller lämna borgen.

Samordning

Bolaget ska söka samordning inom kommunkoncernen, där det är möjligt. Exempel på områden är:

- Fastighetsskötsel
- Växel
- IT-applikationer
- Ekonomi- och personaladministration
- Upphandling
- Rekrytering

Bolaget ska följa kommunens personal- och lönepolitik samt kommunens praxis vad gäller personalbefrämjande åtgärder. Vid rekrytering ska kommunens personalavdelning konsulteras.

Bolaget ska i tillämpliga delar följa kommunfullmäktiges beslutade planeringsdirektiv med budget och direktiv för bokslut.

Bolagets ledning

Anställning av VD liksom villkoren vid anställningen samt entledigande av denne ska före beslut underställas kommunstyrelsen för yttrande.

Övrigt

Policyer, regler och riktlinjer ska tillämpas i bolaget på motsvarande sätt som i kommunen. Detta gäller följande:

- IT-säkerhetspolicy
- Policy för rökfri arbetstid
- Policy för sociala medier
- Rekryteringspolicy
- Telefonipolicy
- Riktlinjer för diarieföring av handlingar i Nora kommun
- Regler för bisyssla
- Regler för representation
- Arkivfrågor enligt kommunens reglemente

Arvode till styrelsen ska utgå enligt *Reglemente för ersättning till kommunala förtroendevalda*. Reglementet antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24, § 3 och revideras vid behov.

VD för bolaget deltar i kommunens ledningsgrupp efter kallelse.

Tolkningsföreträde

Nora kommun äger tolkningsföreträde av dessa ägardirektiv.

Detta ägardirektiv ska, efter fullmäktiges godkännande, antas på bolagsstämma i bolaget.