

## **Ägardirektiv för AB Bollnäs Bostäder**

Ägardirektiv för verksamheten i AB Bollnäs Bostäder, nedan kallat bolaget antagna av kommunfullmäktige 2007-12-17, § 291, reviderade av Bollnäs Stadshus AB 2011-03-24, § 22.

### **1 Bolaget som organ för kommunal verksamhet**

Bolaget är organ för kommunens verksamhet underordnat Bollnäs kommun och Bollnäs Stadshus AB. Bolaget står därför i sin verksamhet under Bollnäs Stadshus AB:s uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige och av Bollnäs Stadshus AB:s, med stöd av delegation, utfärdade direktiv.

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom

- a) gällande bolagsordning;
- b) gällande ägardirektiv,
- c) av fullmäktige och av Bollnäs Stadshus AB enligt ovan utfärdade särskilda direktiv;
- d) förekommande avtal mellan kommunen och bolaget.

### **2 Inriktning**

Kommunens befolkning ökar. Tillgången till ändamålsenliga bostäder och attraktiva bostadsområden är en framgångsfaktor. Ett aktivt agerande på bostadsmarknaden blir därför en alltmer betydelsefull uppgift för bolaget och därmed en fortsatt positiv utveckling för kommunen.

Miljömedvetet byggande, drift och förvaltning av bostäder är en viktig faktor för att marknadsföra Bollnäs som en attraktiv boendeort. Verksamheten skall därför beakta den av kommunen antagna Agenda 21-visionen samt den till visionen hörande handlingsplanen.

Genom att äga ett bostadsföretag kan Bollnäs kommun medvetet och aktivt agera på bostadsmarknaden i syfte att stärka kommunens utveckling.

Bollnäs Bostäder ska förvalta och skapa ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service, hyresnivå m m. Företaget ska utveckla och förädla såväl befintliga som kompletterande nya bostäder. Genom kostnadseffektiv förvaltning kan företaget i framtiden erbjuda alla kundgrupper attraktiva och prisvärda bostäder i Bollnäs kommun, inte minst i centrala och vattennära lägen. Företaget tar ansvar för miljön och medverkar till att den offentliga och kommersiella servicen kan bibehållas eller byggas ut.

Företaget ska aktivt motverka segregation. Det sociala ansvarstagandet måste delas av alla aktörer på bostadsmarknaden. Bollnäs Bostäder som stor fastighetsägare är normbildare.

Bolaget skall även aktivt stödja och verka för kommunens satsningar på att bygga ut en konkurrenskraftig IT-infrastruktur i kommunen. Detta kan ske genom att dels vara kund, direkt eller indirekt, hos, dels genom att gå in som ägare i, kommunens nätbolag

För att kunna nå målen måste Bollnäs Bostäder konsolideras och nå sådan ekonomisk styrka att bolaget klarar konjunkturedgångar och andra ekonomiska påfrestningar. De åtaganden som Bollnäs Bostäder tar i syfte att stödja kommunens utveckling som t ex bostäder för studenter och bostäder för särskilda behov innebär att kommunstyrelsen aktivt bör följa den ekonomiska utvecklingen för bolaget och bolagets miljöarbete.

### **3 Grundläggande principer för bolagets verksamhet**

Syftet med att driva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till gagn för dem som utnyttjar bolagets tjänster utan att detta går ut över den totala kommunala organisationen. Bolaget kan därför inte tillåtas att optimera effektiviteten i sin verksamhet om detta medför nackdelar för organisationen i dess helhet som överväger fördelarna för bolaget. Kommunen och bolaget skall därför i samråd söka lösningar som tillgodoser båda dessa intressen.

Ansvar för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse.

**Bolaget skall**

På affärsmässiga grunder

1. förvalta och bygga attraktiva och prisvärda bostäder
2. förvalta och bygga bostäder för särskilda behov såsom gruppboende för sociala behov och bostäder för studenter och äldre
3. arbeta för att uppnå och vidmakthålla miljöskydd av verksamheten.
4. under perioden 2011-2013 nyproducera minst 90 st. bostadslägenhet såvida inte legala eller marknadsmässiga hinder föreligger.

Medverka till att

1. en god service finns i bolagets bostadsområden
2. skapa förutsättningar för social gemenskap i bolagets bostadsområden
3. skapa trygghet i bolagets bostadsområden
4. Bollnäs kommun utvecklas till en attraktiv bostads-, verksamhets- och utbildningsort.
5. arbeta för att antagna miljömål förverkligas i de delar som berör verksamheten och att miljö kvalitetsmål beaktas i verksamheten.
6. ta fram underlag mm i kommunens arbete med bostadsförsörjningsplan.

**4 Kommunens insyn och ledningsfunktion**

Kommunfullmäktige utövar enligt lag styrningsfunktionen över bolaget. Kommunstyrelsen utövar också den uppsikt över bolagets som framgår av 6 kap 1 § kommunallagen.

Bolaget skall hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet. Bollnäs kommun och Bollnäs Stadshus AB skall ges den information och tillställas de handlingar den begär med den begränsning som framgår av bolagsordningen.

## **5 Kommunens direktivrätt**

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

## **6 Finansförvaltning**

För bolaget skall i tillämpliga delar gälla de regler för placerings- och finansieringsfrågor som kommunfullmäktige antagit.

Bollnäs Stadshus AB äger för den händelse det för kommunen såsom koncern betraktat föreligger klara finansiella fördelar, utfärda anvisningar avseende finansförvaltning, d.v.s. placering av likvida medel och upptagande av lån.

## **7 Ekonomi**

Bollnäs Bostäder skall långsiktigt arbeta för att ha en god konsolidering i syfte att minimera kommunens risktagande som ägare samtidigt som kommunkoncernens kreditvärdighet upprätthålls. Det är av största vikt att bolaget både kort- och långsiktigt har en god ekonomi. Soliditeten bör inte understiga 10 procent.

För att trygga kommunens ansvar som borgensman och för att bolaget skall ha mer likvärdiga förutsättningar som privata aktörer på bostadsmarknaden, skall bolaget till kommunen betala en årlig borgensprovision. Borgensprovisionen skall uppgå till 0,4 procent (40 baspunkter) av det per den 30 juni respektive år aktuella borgensåtagandet beräknat som summa av kapitalskuld och upplupen ränta.

Bolaget skall eftersträva en hyresnivå som motsvarar den genomsnittliga för landskapet med hänsyn taget till bostadsbeståndets ålder och standard.

## **8 Underställningsplikt**

Kommunfullmäktiges yttrande skall inhämtas såvitt avser

- a) större investeringar;
- b) större förvärv och försäljningar av fastigheter;
- c) bildande eller förvärv av dotterföretag;
- d) planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet;
- e) övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

Normalt bör frågor av denna art aktualiseras i samband med framtagande av budget och handlingsprogram enligt punkt 9.

Skulle olika meningar uppkomma i styrelsen om fråga är av sådant slag att den skall underställas fullmäktige skall frågan hänskjutas till Bollnäs Stadshus AB.

## **9. Budget och handlingsprogram**

Bolaget skall årligen fastställa handlingsprogram för de tre närmaste verksamhetsåren, varav det första detaljplaneras och budgeteras. Handlingsprogram och budget skall delges Bollnäs Stadshus AB varje år inom den tid Bollnäs Stadshus AB fastställer och skall innehålla en redovisning på vilket sätt bolaget avser att uppnå de under punkt 3 angivna uppdragen.

## **10 Underlag för "koncernredovisning"**

Bolaget skall årligen tillhandahålla Bollnäs kommun och Bollnäs Stadshus AB, det underlag som erfordras för upprättande av kommunens årsredovisning enligt den kommunala redovisningslagen. Underlaget skall lämnas senast vid den tidpunkt som Bollnäs Stadshus AB fastställer. Underlaget skall även innehålla uppgifter som kan ligga till grund för kommunens miljöbokslut.

## **11 Policys**

De policys kommunfullmäktige antar och som även omfattar bolagen skall tillämpas från det de delges bolagen.

## **12 Instruktion för verkställande direktör**

Styrelsen skall upprätta och ajourhålla instruktion för VD med riktlinjer och anvisningar för handhavande av den löpande förvaltningen.

## **13 Arbetsordning för styrelsen**

Styrelsen skall utarbeta och anta arbetsordning för sitt eget arbete.

## **14 Informationssammanträde**

Bolaget ska senast i juni varje år anordna information för ledamöterna i kommunfullmäktige. Informationen skall behandla såväl det gångna året som framåtsikt.

Bolaget skall samråda med fullmäktiges och kommunstyrelsens ordförande om tidpunkt m m för sammanträde.

## **15 Förvaltningsberättelsens innehåll**

Bolagets styrelse skall i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen i detta avseende stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med densamma och av kommunen uppställda mål.

## **16 Revision**

Bolagets revisorer skall utöver vad aktiebolagslagen stadgar mot bakgrund av det kommunala syftet med bolagets verksamhet pröva huruvida denna utövats på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Revisionsberättelsen skall innehålla uttalande om hur denna prövning utfallit och om bolagets utveckling mot bakgrund av uppställda mål.