

KS/2023:377

KS § 59

Ägardirektiv för Gagnefsbostäder AB

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Fastställa ”Ägardirektiv för Gagnefsbostäder AB”.

Motivering till beslut

Ägardirektivet för Gagnefsbostäder AB ska tydliggöra kommunens syfte, inriktning och mål med bolagets verksamhet i överensstämmelse med det kommunala ändamålet. Utöver ägardirektiv finns även en fastställd bolagsordning för Gagnefsbostäder AB.

Nu gällande ägardirektiv fastställdes av kommunfullmäktige i Gagnefs kommun den 27 april 2020, § 61.

Föreliggande förslag är resultat av revidering efter att kommunfullmäktige i beslut den 2 oktober 2023 återremitterat ärendet till kommunstyrelsen för förnyad beredning.

Ärendebeskrivning

Förslag till ägardirektiv är utarbetat med ledning av Kommunallagen (2017:775), underlag för ägardirektiv från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) samt av ”Ägarstyrning av allmännyttiga kommunala bostadsbolag” från Sveriges Allmännytta och SKR.

Förslag till ägardirektiv har utarbetats inom kommunstyrelsens förvaltning under ledning av Kommunchefen och i dialog med ledningen för Gagnefsbostäder AB.

Föreliggande förslag anger även ägarens uppdrag 2023-2026 till bolaget.

Bedömning

Ägarens styrdokument i kommunala bolag är främst bolagsordning och ägardirektiv.

Enligt ägardirektiv för Gagnefsbostäder ska direktivet göras föremål för årlig översyn. Initiativ till sådan översyn kan tas av såväl Gagnefs kommun som bolaget.

Föreliggande förslag till ägardirektiv utgör översyn 2023 av nu gällande direktiv.

Kommunfullmäktige har att fatta beslut i ärendet.

Uppsiktsplikt för kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ska ha löpande uppsikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala företag. Utöver detta har styrelsen en så kallad förstärkt uppsiktsplikt över de kommunala aktiebolagen.

Om förstärkt uppsiktsplikt

Den förstärkta uppsiktsplikten innebär att kommunstyrelsen i årliga beslut för varje bolag ska pröva om verksamheten har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Om styrelsen finner att så inte är fallet, ska den lämna förslag till fullmäktige om så kallade nödvändiga åtgärder.

Med anledning av ändrade regler i kommunallagen och LOU har SKR i maj 2023 tagit fram underlag och mallar som stöd för utformning av styrande dokument för kommunala företag.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, kommunstyrelsens förvaltning, 2024-05-13, 3 sidor.

Ägardirektiv för Gagnefsbostäder (förslag), 5 sidor

Ägardirektiv för Gagnefsbostäder (revideringsförslag), 5 sidor

Underlag

Underlag och mallar, bolagsordning samt ägardirektiv, Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)

Tidigare beslut i ärendet

KF 231002 § 107

KF 200427 § 61, dnr KS/2020:139

KF 141208 § 229, KS/2014:777

Lagrum

Kommunallag (2017:775) 10 kap. 1-6 §§.

Protokollsutdrag

Kommunfullmäktige

Ägardirektiv för Gagnefsbostäder AB

Beslutsinstans	Beslutsdatum, paragraf	Diarienummer
Kommunfullmäktige	2024-06-17, § x	KS/2023:377
Beredningsorgan	Beslutsdatum, paragraf	Diarienummer
Kommunstyrelsen	2024-05-28, § 59	KS/2023:377
Dokumenttyp	Revideras	Handläggare
Reglemente		Enhetschef administration

1 Bolaget

Bolaget är ett helägt kommunalt bolag och ingår i koncernen Gagnefs kommun.

Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa de direktiv som lämnas av fullmäktige.

2 Bolagets verksamhet - övergripande

Bolaget ska på affärsmässig grund äga, förvalta, utveckla, bygga samt förvärva och avyttra bostäder.

Bolaget ska, i tillämpliga delar, verka för att fullfölja kommunfullmäktiges fastställda planer avseende inriktningsmål och resultatmål.

Bolaget ska utforma sin verksamhet och sin strategiska utveckling utifrån kommunens mål gällande utveckling och tillväxt.

Bolaget ska medverka till att Gagnefs kommun utvecklas som en attraktiv kommun för boende.

Bolagets verksamhet ska även präglas av ansvar gällande den sociala miljön i bostadsområdena genom dialog och nära samverkan med berörda i kommunen.

Bolaget ska vara en aktiv samhällsaktör i Gagnefs kommun utifrån ett tydliggjort samhällsansvar. (Jämför ”CSR-modellen” – Corporate Social Responsibility).

3 Bolagets verksamhet – specifikt

Bolaget ska främja bostadsförsörjningen i kommunen i vilket ingår att tillgodose olika bostadsbehov med målsättning att tillhandahålla och tillgängliggöra ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster.

Bolaget ska aktivt bidra till utveckling av bostäder och bostadsområden utifrån energieffektivisering, ekologisk hållbarhet, attraktivitet samt tillgänglighet och trygghet.

Bolaget bör, utifrån affärsmässighet, eftersträva en jämn geografisk spridning av sitt fastighetsbestånd och lägenhetsbestånd över hela kommunen.

Bolaget ska i dialog med kommunens verksamheter underlätta och effektivisera insatser och åtgärder gällande bostadsanpassning inom sitt lägenhetsbestånd.

Bolagets lägsta vakansnivå bör vara sådan att den medger en tillfredsställande rörlighet på bostadsmarknaden i kommunen. Vid bostadsbrist i kommunen bör bolaget sträva efter aktiva insatser och åtgärder i syfte att, på affärsmässigt sunda principer, tillgodose efterfrågan. Så även genom en ökad rörlighet inom bolagets lägenhetsbestånd.

Bolaget bör ha handlingsberedskap för att kunna uppföra nya bostäder vid ökad efterfrågan på lägenheter.

Bolaget ska, utifrån bolagets verksamhet, bidra till att underlätta bedrivandet av näringsverksamhet i kommunen.

Bolaget ska, som allmännyttigt bostadsbolag, utveckla formerna för de boendes inflytande.

4 Värdegrund för verksamheten

Bolagets verksamhet ska utgå från den värdegrund som fullmäktige fastställt för Gagnefs kommun samt de principer som gäller enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Följande ledord ska vara vägledande för bolagets verksamhet.

- Affärsmässighet.
- Långsiktig ekonomisk planering och styrka.
- Uthållighet och hållbarhet

5 Ekonomiska mål

Genom verksamheten ska bolaget bidra till koncernnytta.

Bolaget ska bedriva verksamheten i syfte att nå långsiktig konsolidering varvid värdehöjande underhåll och energieffektivisering ska prioriteras.

Verksamheten ska bedrivas så att vissa ekonomiska grundkrav kan uppfyllas. I dialog med bolagets styrelse kan kommunstyrelsen precisera och fastställa dessa grundkrav.

Ägaren kräver ingen utdelning från bolaget. Vinst konsolideras i bolaget.

Värdehöjande underhåll, energieffektiviseringar samt insatser för ökad tillgänglighet gällande bolagets fastighetsbestånd sätts före ett krav på maximerad vinst.

Bolaget ska bedriva verksamheten på sätt som leder till värdehöjande underhåll, energieffektiviseringar samt insats – återremiss för förnyad beredning.

6 Kapitalförvaltning

Bolagets likvida medel ska vara placerade till låg risknivå.

Koncernsamverkan ska eftersträvas beträffande bolagets likvida förvaltning.

7 Intern kontroll

Bolagets interna kontroll ska bedrivas på ett sätt som är jämförbar med den internkontroll som gäller enligt reglemente för intern kontroll i Gagnefs kommun.

8 Inhämtande av fullmäktiges godkännande

Inhämtande av kommunens godkännande, genom kommunfullmäktige, ska ske vid ärenden av principiell betydelse och annan större vikt. För bolaget är följande sådana exempel:

Vid bildande eller köp av bolag, köpa eller sälja fastigheter för marknadsvärde över 10 miljoner kronor.

Om strukturförändring föreligger i fastighetsbeståndet, måste hänsyn tas till de demografiska förutsättningarna beträffande hyresmarknaden på orten.

Vid köp av aktier/andelar i företag och ekonomiska föreningar till ett värde överstigande 2 miljoner kronor.

9 Koncernsamverkan

Principiella frågor i relationen mellan kommunen och bolaget ska beredas inom ramen för koncerndialogen under kommunstyrelsens ordförande.

Kommunkansliet, genom kommunchefen, ska i dialog med VD svara för samordning av frågor som ska beredas inom ramen för koncerndialogen

Kommunstyrelsen och bolaget har ett ömsesidigt samrådsansvar i frågor som rör långsiktig ekonomisk planering, ekonomiska rapporteringar, verksamhetsuppföljningar, delårsrapporter samt årsredovisningar.

Ömsesidigt samrådsansvar föreligger också i frågor som är koncerngemensamma i övrigt och i frågor som, direkt eller indirekt, påverkar kommunens övergripande inriktningsmål.

På begäran av bolaget kan kommunen och bolaget, inom ramen för koncerndialogen bereda och samordna strategiska inriktnings- och utvecklingsfrågor för bolaget, i syfte att uppnå största möjliga koncernsamverkan och/eller koncernnytta.

Koncerndialogen ska medverka till att verksamheterna inom bolaget organiseras med tydligt kundfokus och i en ändamålsenlig struktur samt i syfte att uppnå samordning och optimalt resursutnyttjande inom kommunkoncernen.

10 Direktiv och uppdrag 2023 - 2026

Bolaget ska kartlägga behovet av lägenheter på lång sikt, efterfrågade storlekar, geografisk placering och boendemodeller.

Bolaget ska redovisa en plan för fortsatt och ökad energieffektivisering och återvinning gällande fastighetsbeståndet och bolagets hyresgäster.

11 Uppföljning av verksamheten

Bolagets styrelse och VD ansvarar för att i första hand i årsredovisningen redovisa för hur verksamheten bedrivs och utvecklas i enlighet med det kommunala ändamålet.

Styrelsens protokoll översänds löpande till kommunstyrelsen.

12 Aktualitet

Initiativ till översyn av ägardirektivet kan tas av såväl Gagnefs kommun som bolaget.

Ägardirektiv för Gagnefsbostäder AB

FÖRSLAG - REVIDERING

Beslutsinstans	Beslutsdatum, paragraf	Diarienummer
Beredningsorgan	Beslutsdatum, paragraf	Diarienummer
Kommunstyrelsen	2024-05-28, § 59	KS/2023:377
Dokumenttyp	Revideras	Handläggare
Reglemente		Enhetschef administration

1 Bolaget

Bolaget är ett helägt kommunalt bolag och ingår i koncernen Gagnefs kommun.

Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa de direktiv som lämnas av fullmäktige.

2 Bolagets verksamhet - övergripande

Bolaget ska på affärsmässig grund äga, förvalta, utveckla, bygga samt förvärva och avyttra bostäder.

Bolaget ska, i tillämpliga delar, verka för att fullfölja kommunfullmäktiges fastställda planer avseende inriktningsmål och resultatmål.

Bolaget ska utforma sin verksamhet och sin strategiska utveckling utifrån kommunens mål gällande utveckling och tillväxt.

Bolaget ska medverka till att Gagnefs kommun utvecklas som en attraktiv kommun för boende.

Bolagets verksamhet ska även präglas av ansvar gällande den sociala miljön i bostadsområdena genom dialog och nära samverkan med berörda i kommunen.

Bolaget ska vara en aktiv samhällsaktör i Gagnefs kommun utifrån ett tydliggjort samhällsansvar. (Jämför ”CSR-modellen” – Corporate Social Responsibility).

3 Bolagets verksamhet – specifikt

Bolaget ska främja bostadsförsörjningen i kommunen i vilket ingår att tillgodose olika bostadsbehov med målsättning att tillhandahålla och tillgängliggöra ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster.

Bolaget ska aktivt bidra till utveckling av bostäder och bostadsområden utifrån energieffektivisering, ekologisk hållbarhet, attraktivitet samt tillgänglighet och trygghet.

Bolaget bör, utifrån affärsmässighet, eftersträva en jämn geografisk spridning av sitt fastighetsbestånd och lägenhetsbestånd över hela kommunen.

Bolaget ska i dialog med kommunens verksamheter underlätta och effektivisera insatser och åtgärder gällande bostadsanpassning inom sitt lägenhetsbestånd.

Bolagets lägsta vakansnivå bör vara sådan att den medger en tillfredsställande rörlighet på bostadsmarknaden i kommunen. Vid bostadsbrist i kommunen bör bolaget sträva efter aktiva insatser och åtgärder i syfte att, på affärsmässigt sunda principer, tillgodose efterfrågan. Så även genom en ökad rörlighet inom bolagets lägenhetsbestånd.

Bolaget bör ha handlingsberedskap för att kunna uppföra nya bostäder vid ökad efterfrågan på lägenheter.

Bolaget ska, utifrån bolagets verksamhet, bidra till att underlätta bedrivandet av näringsverksamhet i kommunen.

Bolaget ska, som allmännyttigt bostadsbolag, utveckla formerna för de boendes inflytande.

4 Värdegrund för verksamheten

Bolagets verksamhet ska utgå från den värdegrund som fullmäktige fastställt för Gagnefs kommun samt de principer som gäller enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Följande ledord ska vara vägledande för bolagets verksamhet.

- Affärsmässighet.
- Långsiktig ekonomisk planering och styrka.
- Uthållighet och hållbarhet

5 Ekonomiska mål

~~Bolaget ska årligen redovisa en rimlig vinst före bokslutsdispositioner och skatter.~~

Genom verksamheten ska bolaget bidra till koncernnytta.

~~Bolaget ska bedriva verksamheten i syfte att nå långsiktig konsolidering varvid värdehöjande underhåll och energieffektivisering ska prioriteras.~~

~~Verksamheten ska bedrivas så att vissa ekonomiska grundkrav kan uppfyllas. I dialog med bolagets styrelse kan kommunstyrelsen precisera och fastställa dessa grundkrav.~~

Ägaren kräver ingen utdelning från bolaget. Vinst konsolideras i bolaget.

~~Som ledning för uppfyllande av de ekonomiska målen bör~~ Värdehöjande underhåll, energieffektiviseringar samt insatser för ökad tillgänglighet gällande bolagets fastighetsbestånd sätts före ett krav på maximerad vinst.

Bolaget ska bedriva verksamheten på sätt som leder till värdehöjande underhåll, energieffektiviseringar samt insats – återremiss för förnyad beredning.

6 Kapitalförvaltning

Bolagets likvida medel ska vara placerade till låg risknivå.

Koncernsamverkan ska eftersträvas beträffande bolagets likvida förvaltning.

7 Intern kontroll

Bolagets interna kontroll ska bedrivas på ett sätt som är jämförbar med den internkontroll som gäller enligt reglemente för intern kontroll i Gagnefs kommun.

8 Inhämtnade av fullmäktiges godkännande

Inhämtnade av kommunens godkännande, genom kommunfullmäktige, ska ske vid ärenden av principiell betydelse och annan större vikt. För bolaget är följande sådana exempel:

Vid bildande eller köp av bolag, köpa eller sälja fastigheter för marknadsvärde över 10 miljoner kronor.

Om strukturförändring föreligger i fastighetsbeståndet, måste hänsyn tas till de demografiska förutsättningarna beträffande hyresmarknaden på orten.

Vid köp av aktier/andelar i företag och ekonomiska föreningar till ett värde överstigande 2 miljoner kronor.

9 Koncernsamverkan

Principiella frågor i relationen mellan kommunen och bolaget ska beredas inom ramen för koncerndialogen under kommunstyrelsens ordförande.

~~Gagnefs kommuns tekniska verksamhet och Gagnefsbostäder AB har gemensam ledning.~~

Kommunkansliet, genom kommunchefen, ska i dialog med VD svara för samordning av frågor som ska beredas inom ramen för koncerndialogen

Kommunstyrelsen och bolaget har ett ömsesidigt samrådsansvar i frågor som rör långsiktig ekonomisk planering, ekonomiska rapporter, verksamhetsuppföljningar, delårsrapporter samt årsredovisningar.

Ömsesidigt samrådsansvar föreligger också i frågor som är koncerngemensamma i övrigt och i frågor som, direkt eller indirekt, påverkar kommunens övergripande inriktningsmål.

På begäran av bolaget kan kommunen och bolaget, inom ramen för koncerndialogen ~~under kommunstyrelsens ordförande~~, bereda och samordna

strategiska inriktnings- och utvecklingsfrågor för bolaget, i syfte att uppnå största möjliga koncernsamverkan och/eller koncernnytta.

Koncerndialogen ~~under kommunstyrelsens ordförande~~ ska medverka till att verksamheterna inom bolaget organiseras med tydligt kundfokus och i en ändamålsenlig struktur samt i syfte att uppnå samordning och optimalt resursutnyttjande inom kommunkoncernen.

~~Inom ramen för koncerndialogen kan kommunstyrelsen och bolaget även samråda kring insatser och åtgärder i syfte att öka måluppfyllelsen avseende kommunfullmäktiges verksamhetsplan.~~

10 Direktiv och uppdrag 2023 - 2026

Bolaget ska kartlägga behovet av lägenheter på lång sikt, efterfrågade storlekar, geografisk placering och boendemodeller.

Bolaget ska redovisa en plan för fortsatt och ökad energieffektivisering och återvinning gällande fastighetsbeståndet och bolagets hyresgäster.

11 Uppföljning av verksamheten

Bolagets styrelse och VD ansvarar för att i första hand i årsredovisningen redovisa för hur verksamheten bedrivs och utvecklas i enlighet med det kommunala ändamålet.

Styrelsens protokoll översänds löpande till kommunstyrelsen. ~~via kommunkansliet.~~

12 Aktualitet

~~Detta ägardirektiv är föremål för årlig översyn. Initiativ till sådan översyn av ägardirektivet kan tas av såväl Gagnefs kommun som bolaget.~~