

Ägardirektiv för Katrineholms Fastighets AB

Katrineholms kommuns
författningssamling (KFS nr 5.07)

Senast reviderad av kommunfullmäktige 2017-12-18, § 218





Beslutshistorik

Ägardirektiv för verksamheten i Katrineholms Fastighets AB nedan kallat bolaget, antagna av kommunfullmäktige i Katrineholms kommun 1995-09-25, § 237

Ändring av kommunfullmäktige

1997-06-16 § 89 (p. 7, 9, 10 och 14)

1999-04-19—20 § 138 (p. 4 Affärsidé)

2002-11-18 § 23

2007-05-21 § 151

2011-11-21, § 309

2013-12-16, § 206

2015-03-02, § 91

2017-12-18, 218



Ägardirektiv för Katrineholms Fastighets AB

Bolaget som organ för kommunal verksamhet

1 §

Bolaget ska självt eller genom dotterbolag ansvara för genomförandet av vad som stadgas i detta ägardirektiv. Kommunens förhållande till dotterbolag framgår av kommunallagen. Bolagets förhållande till dotterbolag ska regleras genom ägardirektiv mellan bolaget och dotterbolag.

Bolaget är organ för kommunens verksamhet och således underordnat Katrineholms kommun. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige utfärdade direktiv.

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

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

- a) gällande ägardirektiv;
- b) gällande bolagsordning;
- c) av kommunfullmäktige och av kommunstyrelse enligt ovan särskilda direktiv;
- d) förekommande avtal mellan kommunen och bolaget.

Kommunens insyn och ledningsfunktion

2 §

Bolagets verksamhet står under uppsikt av kommunstyrelsen och kommunstyrelsen utövar genom en löpande dialog kommunens ledningsfunktion över bolaget i de avseenden som anges i kommunstyrelsens reglemente.

Kommunstyrelsen skall ges den information och tillställas de handlingar som den begär.

Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet omfattar inte handling eller förhållande för vilket sekretess gäller enligt lag.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.



Ändamålet med bolagets verksamhet

3 §

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får inte bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen eller den kommunala kompetensen.

Hyresrätter

Bolaget skall i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedriva verksamheten med hyresrättsfastigheter utifrån affärsmässiga principer.

Det långsiktiga direktavkastningskravet på verksamhetens fastighetskapital skall vara 6,5 %, utifrån en normaliserad underhållsnivå på 110 kr/m² samt att verksamhetens soliditet skall långsiktigt vara 20 %. Utdelning till Katrineholms kommun regleras årligen.

Bolaget ska självt eller genom annan erbjuda ett boende av god normal standard i Katrineholms kommun. Bolaget ska eftersträva ett boendalternativ för olika skeden i livet. Bolaget ska även verka för att utveckla boendeflytandet över bostäder och boendemiljö.

Bolagets ska bereda socialt utsatta grupper boende. Hur detta ska ske regleras genom avtal.

Lokaler för kommunal verksamhet

Bolaget ska självt eller genom annan till lägsta möjliga totalkostnad tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet. Det kan vara lokaler för förtroendevalda och kommunanställda, eller kommunalt närstående verksamheter d v s verksamheter som uppkommer genom eller stöds av politiska beslut.

Syftet med att tillhandahålla lokaler i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten. Bolaget ska därför avväga om bolagets nyttoeffekter överstiger nackdelar för den kommunala organisationen i sin helhet. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser både bolagets och kommunens intressen.

Bolaget ska även förvalta de fastigheter som kommunen äger och där kommunen inte har överlåtit förvaltningen till annan.



Datum
2017-12-18

Lokaler för närings- och föreningsverksamhet

Bolaget ska, utifrån affärsmässiga principer, självt eller genom annan erbjuda närings- och föreningslivet lokaler. Bolaget eller dess dotterbolag är väsentliga aktörer när sysselsättningskapande verksamheter ska etableras, utvecklas eller på annat sätt förändras.

Det är bolagets och dess dotterbolags affärsidé att upplåta ändamålsenliga och flexibla lokaler på rimliga villkor så att goda idéer och verksamheter kan utvecklas inom kommunen.

Ekonomisk redovisning

Bolaget ska redovisa en delad ekonomi för verksamheten med

1. bostadsfastigheter
2. lokaler för kommunal verksamhet
3. de fastigheter som bolaget eventuellt förvaltar åt kommunen.

Principer för bolagets arbete

4 §

Ansvar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att fortlöpande se över och anpassa organisationen så att den på bästa sätt ska stödja bolagets ändamål.

Bolaget ska drivas under iakttagande av det kommunala ändamålet och de kommunalrättsliga principer som framgår av detta direktiv.

Bolagets verksamhet skall vila på affärsmässig grund i enlighet med reglerna i lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget får inte bedriva spekulativ verksamhet för den del av verksamheten som avser de fastigheter som tillhandahålls för kommunala verksamheter och ska i övrigt följa kommunallagens lokaliseringsprincip.

Bolaget ska sträva efter att ställa sociala krav i upphandlingar där dessa krav kan anses lämpliga. Bolaget ska även bereda ferieanställningar till ungdomar.

Underställningsplikt

5 §

Kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas såvitt avser

- a) större investeringar eller avyttringar, normalt överstigande 1 500 prisbasbelopp
- b) bildande och förvärv samt avyttring av hel- eller delägt dotterbolag



- c) planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- d) övriga frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

Budget och verksamhetsprogram

6 §

Bolaget ska årligen fastställa budget och affärsplan. Budget ska delges kommunen snarast efter fastställande.

Budgetunderlag för verksamheten med lokaler för kommunal förvaltning och för verksamheten med de fastigheter som bolaget förvaltar åt kommunen ska dock delges kommunstyrelsen enligt de tider för beredning som anges i kommunstyrelsens antagna riktlinjer för planerings- och budgetprocess.

Informationsskyldighet

7 §

Bolaget ska, för egen och för dotterbolags räkning, snarast efter upprättande och i förekommande fall fastställande delge kommunen följande handlingar:

- a) protokoll från ordinarie eller extra bolagsstämma
- b) protokoll från styrelsemöte
- c) årsredovisning och revisionsberättelse
- d) eventuella delårsrapporter

Innehåller handling enligt ovan uppgift som inte får eller bör tillhandahållas allmänheten enligt lag eller myndighetsbeslut ska bolaget utesluta uppgiften. Av översänt material ska framgå att sådan åtgärd vidtagits.

I övrigt skall information lämnas när kommunen så önskar eller bolagets styrelse eller VD finner det nödvändigt.

Årsredovisning, koncernredovisningen och årsstämma

8 §

Årsstämmor ska vara offentliga för allmänheten om inte stämman beslutar om annat. Samtliga ledamöter och ersättare i kommunfullmäktige utgör ombud med närvaro- och yttranderätt vid stämman.

Av ombuden utser fullmäktige ett ordinarie röstombud samt en ersättare. Före stämmans avslutning skall allmänheten ha rätt att ställa frågor.

Vid stämman ska bolagets styrelseledamöter, verkställande direktör och revisorer närvara och besvara frågor om bolagets verksamhet.

Bolaget ska årligen tillhandahålla kommunstyrelsen det underlag styrelsen begär för upprättande av den sammanställda redovisningen (koncernredovisningen)



enligt den kommunala redovisningslagen. Tillhandahållandet ska ske vid tidpunkt som kommunstyrelsen bestämmer.

Arkiv

9 §

Bolaget skall anta arkivbestämmelser för verksamheten. Bestämmelserna ska godkännas av kommunfullmäktige för att bli gällande. Ändringar i bestämmelserna gäller först efter godkännande av kommunfullmäktige.

Styrelsens ansvar

10 §

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter.

Styrelsen i dotterbolaget ska bestå av samma personer som i bolaget såvida inte fullmäktige beslutar annat.

Styrelsen ska utforma organisationen så att bolaget kan drivas effektivt och enligt syfte och direktiv.

Styrelsens arbetsordning och instruktion till verkställande direktör

11 §

Styrelsen ska utarbeta och anta en skriftlig arbetsordning för sitt eget arbete. Styrelsen ska även meddela skriftliga riktlinjer och anvisningar (instruktion) för den verkställande direktörens (VD) arbete med den löpande förvaltningen. Instruktionen ska vara skriftlig och uppdateras löpande vid behov. Instruktionen ska klargöra vilka uppgifter som faller under styrelsens mandat och vilka uppgifter som faller under VD: s mandat. Instruktionen ska klargöra vilka beslut VD ska anmäla till styrelsen. Anmälda beslut ska redovisas i styrelseprotokoll.

Inrättar styrelsen annat organ ska skriftliga instruktioner meddelas även för detta organ enligt samma regler som för instruktionen till VD.

Förvaltningsberättelsens innehåll

12 §

Bolagets styrelse ska, utöver vad som stadgas i lag, redovisa hur verksamheten bedrivs och utvecklas mot bakgrund av att bolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag.



Datum
2017-12-18

Bolaget ska samtidigt redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma.

Uttalandet ska vara utformat så att det kan läggas till grund för lekmannarevisionens granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap 1 och 1a §§ kommunallagen.

Lekmannarevisionens granskningsrapport

13 §

Det åligger lekmannarevisionen att i årligen i sin granskningsrapport yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordningen och i detta ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Lekmannarevisionen ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseenden som omnämns i första stycket.

Förhandlingar

14 §

Förhandlingar mellan kommunen och bolaget rörande lokaler och bostäder ska föras enligt en av kommunen och bolaget gemensamt antagen förhandlingsordning eller liknande handling. Kommunen representeras vid dessa förhandlingar av företrädare för kommunstyrelsen.

Twister mellan kommunen och bolaget ska i första hand lösas i samråd enligt förhandlingsordningen.

Allmänt

15 §

Utifrån aktiebolagslagen, bolagsordningen, och dessa ägardirektiv ska bolagets styrelse och bolagsledningen på ett aktivt sätt och i god samverkan med kommunens övriga bolag och förvaltningar söka få en så effektiv och väl fungerande verksamhet som möjligt till bästa möjliga nytta för samtliga hyresgäster.
