

## Ägardirektiv AB Sjöbohem

Detta ägardirektiv avser AB Sjöbohem, (556650-0665), (nedan kallat bolaget) och gäller tillsammans med Sjöbo kommuns företagspolicy. Ägardirektivet har fastställts på bolagsstämma 2015-04-15.

### 1. Bolaget som del av den kommunala organisationen

Bolaget ägs av Sjöbo kommun och är en del av kommunens verksamhet. Bolaget ska i sin verksamhet beakta detta. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och av bolagsordningen, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen, fastställda av bolagsstämman.

#### Kommunens direktivrätt

Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, exempelvis aktiebolagslagen och offentlighets- och sekretesslagen, eller strider mot bolagets intresse.

Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen.

#### Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente. Ledningsfunktionen har i kommunen även förtydligats med en särskild företagspolicy.

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

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 1 a § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

#### Sekretess

Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till ägaren får uppgiften uteslutas. Bolaget ska i så fall uppge att strykning/utelämnande skett.

## 2. Bolagets verksamhet

Kommunens bolag ska skötas på ett sätt där stor hänsyn tas till de fördelar som kan skapas för kommuninvånarna. Bolaget är redskap för att skapa utveckling i hela kommunen. Verksamheten ska bedrivas på ett affärsmässigt sätt. Effektivitetsvinster för bolagen ska innebära fördelar för kommunen som helhet (koncernnyttan). Kommunen och respektive bolag ska i samråd söka lösningar som tillgodoser gemensamma intressen.

Bolaget får inte bedriva någon säljverksamhet som står i strid med konkurrenslagstiftningen.

Bolaget ska prestera ständiga förbättringar och verka för de beslut som kommunfullmäktige fattat.

Bolaget har till uppgift att

- aktivt verka för att (genom bolagets verksamhet) stärka Sjöbo kommuns utveckling. Goda bostäder och funktionella verksamhetslokaler för kommunen och näringslivet är bland de viktigaste faktorerna för den samhällsekonomiska utvecklingen och tillväxten i Sjöbo kommun,
- aktivt arbeta för att stödja kommunens ansvar enligt lag för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för vissa personkategorier. AB Sjöbohem är ett viktigt verktyg för att uppfylla det ansvaret,
- utifrån ett allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen och tillhandahålla bostäder i form av hyresrätter för alla och medverka till en god utveckling i hela kommunen. En väl fungerande bostadsmarknad förutsätter många aktörer, såväl privata som offentliga och även en variation av upplåtelseformer som hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter,
- aktivt delta i arbetet med att utveckla kommunens lokalförsörjning och tillhandahålla kostnadseffektiva och ändamålsenliga lokaler. Då bolaget svarar för huvuddelen av Sjöbo kommuns lokalförsörjning är detta av största vikt.

## 3. Bolagets ändamål

Utöver vad som anges i bolagsordningen är syftet och målsättningen med bolagets verksamhet att det ska bidra/medverka till att utveckla Sjöbo som en plats för tillväxt samt aktivt deltaga i samhällsutvecklingen. Bolaget ska drivas på affärsmässig grund med hänsyn till samhällligt ekonomisk nytta på ett sätt som främjar effektivt resursutnyttjande. Bolaget ska vara pådrivande i utvecklingen av det långsiktiga hållbara samhället socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

Syftet med att bedriva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till gagn för dem som nyttjar bolagets tjänster, utan att detta går ut över den totala kommunala organisationen.

### Kvalitet

Kvaliteten för hyresgästerna/kunderna ska främjas så att kommunens vision kan uppnås.

Bolaget ska erbjuda människor som bor i eller vill flytta till Sjöbo bostad med god kvalitet genom att ge människor oavsett inkomst bostadsort och social situation, likvärdiga möjligheter att leva i goda bostäder i bra miljöer och till rimliga kostnader. Bostäder ska erbjudas på varje serviceort

Bolaget ska garantera hyresrätten och utifrån bruksvärdesprincipen främja en hyressättning med stabila och rimliga hyror i olika stads- och kommundelar. Det är också viktigt att bolaget fortsätter arbetet med att på olika sätt utveckla och stärka inflytandet för de boende bl.a. som en del av målsättningen att skapa trygga och hållbara boendemiljöer.

Bolaget har ett speciellt ansvar för att ordna bostäder till grupper med särskilda behov som t.ex. äldre och funktionshindrade.

Bolagets ska vara en aktör i kommunens bostadspolitik samt vid anskaffande och omstrukturering av de kommunala verksamhetslokalerna.

Genom att bolaget tillhandahåller lokaler till näringslivet ska det medverka till att utveckla och stärka näringslivet i kommunen med särskild inriktning mot nyetablerade företag. Bolaget ska svara för lokalvården i Sjöbo kommuns lokaler genom att erbjuda en kundangepassad tjänst som kännetecknas av hög grad av effektivitet, produktivitet samt en kostnadsnivå jämförbar med andra aktörer i samma bransch.

Bolaget ska aktivt arbeta för att utveckla bolaget så att bolagets möjligheter stärks i denna roll genom att vidta åtgärder som långsiktigt stärker det ekonomiska resultatet.

### **Miljö**

Bolaget ska vara ett föredöme i miljöfrågor och bidra till hållbar utveckling för att möta klimatutvecklingen. Vid upprustning av befintligt bestånd eller nyinvesteringar ska energisnålare hus skapas, miljövänliga tekniker och materiel användas liksom en miljövänlig teknisk försörjning.

### **Övrigt**

Bolaget ska medverka till att utveckla och stärka det lokala näringslivet i hela kommunen. Genom sådana satsningar på olika utvecklingsprojekt stärker bolaget sin "kundbas". Detta innebär att bolaget på sikt förbättrar sitt ekonomiska resultat.

## **4. Ekonomi**

### **Ekonomiska mål**

Bolaget ska bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att kostnaderna för verksamheten täcks av intäkter. Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktiga ekonomiskt hållbara principer och arbeta för en långsiktig konsolidering i syfte att minska kommunens risker som ägare. Därmed ska ekonomiskt utrymme skapas som behövs för att bolaget skall kunna fullfölja kommunens intentioner avseende den strategiska kommunnyttan av ägandet.

Bolagets avkastning på insatt kapital<sup>1</sup> ska uppgå till minst 20 procent mätt som resultat efter finansiella poster.

Driftsnettot beräknat som andel av nettoomsättningen bör inte understiga 30 procent.

Den justerade soliditeten<sup>2</sup> ska öka med 0,5 procent per år för att uppgå till det långsiktiga målet 15 procent.

### **Finansiering**

Bolagets verksamhet ska finansieras genom hyresintäkter och ersättning för sålda tjänster. Bolagets kassaflöde ska möjliggöra att ersättningsinvesteringar ska självfinansieras. Långsiktiga investeringar kan finansieras med lån för vilka kommunen kan lämna kommunal borgen. Borgensavgift utgår i dessa fall.

Belåningsgraden<sup>3</sup> för fastigheterna ska inte överstiga 85 procent.

### **Riskenponering**

Bolaget ska arbeta aktivt med att identifiera och i möjligaste mån nedbringa riskerna i sin verksamhet genom aktiv riskhantering och systematisk intern kontroll.

## **5. Information och ägardialog**

Kommunallagen slår fast att insynsfrågorna är viktiga ur demokratisk synpunkt. Bolaget ska ha en öppen attityd i dessa frågor. Ägaren ska fortlöpande hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar.

Kommunstyrelsen ska utan dröjsmål få del av

- protokoll från bolagsstämma
- protokoll från styrelsesammanträde
- bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisor.

Bolagets styrelse, VD och andra nyckelpersoner i bolaget ska delta vid möte med företrädare för kommunen minst en gång per år (ägardialog). Inför mötet ska en särskild bolagsstyrningsrapport presenteras i vilken följande information lämnas:

1. Om utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete genomförts.
2. Om styrelseledamöterna eller verkställande direktören har uppdrag i, aktier, andelar eller andra intressen i företag som bolaget har affärsförbindelser med eller som är verksamt i samma bransch som bolaget.

<sup>1</sup> Det totala kapital som ägaren tillskjutit till bolaget d.v.s. såväl aktiekapital som övriga tillskott.

<sup>2</sup> *Justerad soliditet* – det egna kapitalet i förhållande till bolagets totala tillgångar inkl. obeskattade reserver justerat med latent skatt uttryckt i procent.

<sup>3</sup> *Belåningsgrad* - räntebärande skulder delat med materiella och finansiella anläggningstillgångars anskaffningsvärde samt pågående nyanläggningar.

3. Hur styrelsearbetet bedrivits, inkluderande eventuell arbetsfördelning, antal sammanträden, genomsnittlig närvaro och vem som varit sekreterare vid styrelsens sammanträden.
4. Hur den interna kontrollen, både vad gäller uppfyllande av bolagets syfte, av ägaren beslutade verksamhetsmål och finansiell rapportering är organiserad.
5. Hur bolagets risker bedömts och följts upp.
6. Hur bolaget kommunicerar med revisorerna och lekmannarevisorerna.
7. Vilka ärenden som bolaget överlämnat till kommunen för att bereda kommunfullmäktige tillfälle att ta ställning.

## 6. Rapportering och medverkan i planering

### Förvaltningsberättelsen

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma. Dessutom ska styrelsen redogöra för hur den under året arbetat för att leva upp till visionen "Sjöbo – en plats för tillväxt".

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

### Ekonomisk planering och redovisning

Bolagets ekonomiska planering och redovisning ska vara sådan att den kan samordnas med kommunens. Bolaget ska rapportera i enlighet med instruktioner från kommunstyrelsen för att uppfylla bestämmelserna om "sammanställd redovisning" i lagen om kommunal redovisning. Bolaget ska då uppmärksamma kommunen på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet.

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av kommunens budget och löpande uppföljningar. Vid rapportering ska kommunstyrelsens anvisningar följas.

### Budget och verksamhetsplan

Bolaget ska årligen fastställa affärsplan med strategiska mål för de närmaste tre räkenskapsåren och budget för nästkommande räkenskapsår. Fastställd verksamhetsplan och budget ska tillställas kommunen senast den 20 december året innan det aktuella verksamhetsåret.

### Medverkan i annan planering

Bolaget ska medverka i den fysiska planeringen och i miljö- och naturresursplaneringen. Bolaget ska också ge underlag till svar på frågor som ställs i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

### Granskningsrapporten

Det åligger bolagets lekmannarevisor att årligen i sin granskningsrapport särskilt 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.

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

## **7. Fullmäktiges ställningstagande**

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådant beslut i verksamheten fattas som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Av bolagsordningen framgår att vissa beslut om bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräkningspunkterna i bolagsordningen kan trots detta vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med kommunstyrelsen.

Utöver vad som anges i bolagsordningen är bland annat nedanstående ärenden av större vikt:

- investeringar eller åtgärder som innebär ny inriktning för bolaget,
- start av nya rörelsegrenar eller nedläggning av befintliga,
- ingående av borgensförbindelser,
- fusion av företag,
- övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

## **8. Bolagsstämma**

Bolaget ska årligen senast före utgången av april månad hålla bolagsstämma/årsstämma.

Av bolagsordningen framgår hur kallelse till bolagsstämma ska ske.

På bolagets hemsida ska kallelsen och protokoll från bolagsstämman finnas tillsammans med annan information av allmänt intresse om de ärenden som ska behandlas på stämman.

På stämman ska bolaget informera om handlingsplan med strategiska mål för de närmaste tre åren.

## **9. Taxa för att ta del av allmänna handlingar**

Bolaget ska tillämpa den för Sjöbo kommun vid var tid gällande taxan för kopiering eller utskrift av allmänna handlingar.

## **10. Arkivreglemente**

Sjöbo kommuns arkivreglemente ska tillämpas i bolaget.

Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Sjöbo kommun.