



HÄLLEFORS  
KOMMUN

# Ägardirektiv Hällefors Bostads AB



## Innehållsförteckning

1	Bolaget som kommunalt organ .....	3
2	Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning .....	3
3	Kommunstyrelsens roll.....	3
4	Verksamhetsinriktning.....	3
5	Finansiella direktiv .....	5
6	Förvaltningsberättelsen .....	6
7	Informationsskyldighet .....	6
8	Arbetsordning för styrelsen .....	6
9	Suppleanters inträde m m .....	6
10	Instruktion för verkställande direktör .....	7
11	Personalfrågor .....	7
12	Ägardialog .....	7
13	Riktlinjer m m inom det arbetsgivarpolitiska området	7
14	Arbetsgivarpolitisk konsultation.....	7
15	Arbetsgivarorganisation .....	8
16	Kollektivavtal m m .....	8
17	Pensions- och försäkringsfrågor .....	8
18	Arbetsgivargåvor .....	8
19	Revisorer och lekmannarevisorer.....	8
20	Upphandling.....	8
21	Samordning och samverkan inom IT-området .....	8
22	Samordning av administrativa rutiner och system ....	9
23	Arkivreglemente .....	9
24	Sekretess.....	9
25	Demokratifrågor.....	9
26	Uppföljning.....	9

Ägardirektiv för verksamheten i Hällefors Bostads AB (nedan kallat bolaget) antagna av kommunfullmäktige i Hällefors kommun den 13 april 2021 och fastställda av bolagsstämman i bolaget xx.

Samtliga av Hällefors kommuns helägda bolag har att följa kommunens företagspolicy. Därutöver gäller särskilt för Hällefors Bostads AB följande direktiv:

## **1 Bolaget som kommunalt organ**

Syftet med Hällefors Bostads AB:s verksamhet är att i allmännyttigt syfte äga och förvalta fastigheter i Hällefors kommun, lokaliseringsprincipen, för bostads- och därmed sammanhängande ändamål och i samband därmed köpa, sälja, bebygga och förvalta fast egendom.

Bolaget ska fullfölja sitt uppdrag med beaktande av bestämmelser i Aktiebolagslagen, Kommunallagen, Lagen om allmännyttiga bostadsföretag, övrig tillämplig lagstiftning och gällande bolagsordning samt i enlighet med utfärdade ägardirektiv.

## **2 Kommunfullmäktiges roll rätt att ta ställning**

Kommunfullmäktige utövar ägaransvaret i bolaget. Bolaget ska se till att fullmäktige bereds möjlighet att ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Yttrande ska inhämtas av fullmäktige såvitt avser:

- a) förändring av aktiekapital
- b) ny upplåning som ökar låneskulden
- c) bildande eller förvärv av dotterföretag
- d) planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- e) förvärv eller avyttring av fast egendom avseende fastigheter
- f) övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

Skulle olika meningar uppkomma i styrelsen om fråga är av sådant slag att den ska underställas fullmäktige ska samråd ske med kommunstyrelsen.

## **3 Kommunstyrelsens roll**

Bolaget står enligt 6 kapitlet 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente.

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 kommunstyrelsen begär.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kapitlet 9 § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

## **4 Verksamhetsinriktning**

Hällefors Bostads AB är ett av kommunens viktigaste bostadspolitiska instrument. Huvudsyftet med bolagets verksamhet är att utifrån ett allmännyttigt syfte - med socialt ansvarstagande på en grund vilande på affärsmässiga principer:

- bidra till att realisera Hällefors kommuns vision ”Hällefors – En attraktiv kommun”, strategiska målsättningar och inriktningsmål per mandatperiod samt följa kommunens värdegrund. Samverka med kommunen och civilsamhället som bidrar till genomförande av Agenda 2030 där följande globala mål ska prioriteras:
  - 3. God hälsa och välbefinnande
  - 4. God utbildning
  - 5. Jämställdhet
  - 7. Hållbar energi för alla
  - 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
  - 9. Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
  - 10. Minska ojämlikhet
  - 11. Hållbara städer och samhällen
  - 12. Hållbar konsumtion och produktion
  - 13. Bekämpa klimatförändringarna
  - 15. Ekosystem och biologisk mångfald
  - 16. Fredliga och inkluderande samhällen.
- verka för att Hällefors kommun ska ha ett utbud av attraktiva bostäder i hyresform genom att producera och förvalta bostäder med därtill hörande lokaler.
- arbeta för att säkerställa en ekonomisk, social och ekologisk långsiktig hållbar utveckling i Hällefors kommun. 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.
- präglas av att bidra till ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala organ och hyresgäster.
- utveckla trivsamma boendemiljöer som leder till ökad livskvalitet samt bidrar till att motverka utanförskap.
- bidra till ett varierat utbud av bostäder av god standard i hela kommunen.
- bidra till att uppfylla kommunens bostadsgaranti för studenter vid Örebro Universitetets Campus Grythyttan.
- bygga och förvalta bostäder med inriktningen att äldre och funktionshindrade erbjuds goda möjligheter till ett attraktivt boende.
- medverka till att hyresgäster skall ha möjlighet att göra individuella val i sitt boende.
- fastställa en policy för hyressättning samt underhållsplan för hela fastighetsbeståndet.

- bidra till att de kommunala miljöerna berikas med konstnärlig utsmyckning och förvaltas för ett bestående konstnärligt värde.

Bolagets verksamhetsmål:

**Mål 1: Energiförbrukningen i bolagets fastighetsbestånd har minskat utifrån en normalårskorrigerig**

Indikator 1: Energiförbrukning (el och fjärrvärme) per kvadratmeter

**Mål 2: Bolagets fastigheter, lägenheter och konstutsmyckning har förvaltats i enighet med fastställda underhålls- och besiktningåtgärder**

Indikator 1: Utförda beslutade underhållåtgärder utifrån fastställda underhållåtgärder

Indikator 2: Utförda beslutade underhållåtgärder utifrån fastställd besiktningåtgärder

**Mål 3: Bolaget har förbättrat sin NKI bland hyresgästerna**

Indikator 1: Nöjd-Kund-Index

**Mål 4: Bolaget upplevs som en attraktiv arbetsgivare**

Indikator 1: Medarbetarenkät

Indikator 3: Personalomsättningen inom bolaget %

## 5 Finansiella direktiv

Hällefors Bostads AB ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och ha ett långsiktigt perspektiv.

Bolaget ska årligen till kommunstyrelsen redovisa beslutad budget och en rullande femårig investeringsplan. Investeringsplanen ska innehålla budget för år 1 samt plan för år 2 till 5. Bolaget ska långsiktigt budgetera för en soliditet om lägst 8 procent. Handlingarna ska lämnas till kommunen senast under januari månad.

Bolaget disponerar en borgensram för långfristig finansiering. Storleken bestäms genom särskilt beslut av kommunfullmäktige. För borgen erläggs en borgensavgift. Kommunen ska årligen pröva bolagets borgensbehov utifrån bolagets investeringsplan.

Bolaget får ta upp lån mot pantsäkerhet i fastighet på affärsmässiga grunder.

Bolagets finansiella mål:

Bolagets ska långsiktigt stå efter en soliditet om 20 procent.

**Mål 1: Bolaget har förbättrat soliditeten**

Indikator 1: Soliditet (%)

Bolaget ska arbeta för att behovet av kommunal borgen på sikt ska minska.

**Mål 2: Bolaget har amorterat den totala låneskulden med kommunal borgen**

Indikator 1: Kommunal borgen (tkr)

Bolaget ska ha ett utarbetat program för att uppnå en vakansgrad kring 2-3 procent på sikt för att tillåta rotation i beståndet och för att unga/nyinflyttade ska ha möjlighet att komma in på marknaden.

**Mål 3: Bolaget har en låg andel tomma lägenheter i beståndet**

Indikator 1: Vakansgrad (%)

Bolagets avkastning på eget kapital ska motsvara den genomsnittliga statslåneräntan föregående kalenderår men får dock aldrig understiga 2 procent.

**Mål 4: Bolagets avkastning på eget kapital motsvarar den genomsnittliga statslåneräntan föregående kalenderår**

Indikator 1: Eget kapital (tkr)

## 6 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.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för lekmanarevisorns granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kapitlet 9 § kommunallagen.

## 7 Informationsskyldighet

Det åligger bolaget att till Hällefors kommun översända kopior av:

- a) protokoll från bolagets styrelsesammanträde/bolagsstämma
- b) bolagets årsredovisning
- c) bolagets revisionsberättelse/granskningsrapporter
- d) underlag för sammanställning av koncernredovisning för kommunen

Bolaget ska årligen kallas till kommunfullmäktiges sammanträde, när bolagets årsredovisning och revisionsberättelse framställs, där representant är ordförande och verkställande direktör för att besvara frågor om bolagets verksamhet.

Händelser av större vikt för bolagets verksamhet och ekonomi ska rapporteras omedelbart.

Bolaget ska årligen lämna en rapport till kommunen avseende den interna kontrollen i bolaget.

## 8 Arbetsordning för styrelsen

Styrelsen ska årligen utarbeta och anta en arbetsordning för sitt arbete vari bl a ska redovisas arbetsfördelningen mellan styrelsen och eventuellt inrättade andra organ.

## 9 Suppleanters inträde m m

Suppleant äger rätt att närvara och yttra sig vid styrelsens sammanträden även om suppleant ej ersätter ledamot.

Suppleant ska alltid kallas till styrelsesammanträde.

Närvarande suppleant som ej ersätter ledamot har att iakttaga motsvarande tystnadsplikt som gäller för ledamot.

## **10 Instruktion för verkställande direktör**

I VD-instruktionen ska anges de inom bolaget förekommande ärenden som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet är att hänföra till löpande förvaltning och således ska omfattas av verkställande direktörens kompetens.

I instruktionerna ska anges i vilken omfattning verkställande direktören för styrelsen ska anmäla de beslut som han eller hon har fattat. De sålunda anmälda besluten ska upptas i styrelseprotokollet på lämpligt sätt.

## **11 Personalfrågor**

Bolagsstyrelsen ska ha samråd med kommunstyrelsens ordförande samt med kommunchef innan VD för bolaget tillsätts eller avsätts. Bolagsstyrelsen har dock ytterst att fatta beslut om att utse ny VD eller att avsätta VD. Inför beslut om generella personalförmåner, eller övriga arbetsgivarpolitiska åtgärder, ska samråd ske med kommunchef.

## **12 Ägardialog**

Bolaget ska träffa av kommunstyrelsens utsedda representanter minst sex gånger per år enligt fastställt styrdokument kallat Årshjul för ägardialog där bland annat frågor av strategiskt och gemensamt intresse behandlas. Kommunen är ansvarig för dess genomförande. Århjulet ska årligen fastställas av kommunfullmäktige.

Bolaget ska vidare kontinuerligt medverka vid möten med kommunens ansvariga tjänsteperson i syfte att underlätta planering och genomförande av projekt i frågor av gemensamt och kommunövergripande intresse.

## **13 Riktlinjer m m inom det arbetsgivarpolitiska området**

Bolaget ska i tillämpliga delar tillämpa de policyprogram, reglementen och riktlinjer inom det arbetsgivarpolitiska området som kommunstyrelsen anvisar, även innefattande riktlinjer gällande anställningsvillkor för verkställande direktör i bolag inom den kommunala företagskoncernen. Bolaget ska samråda med kommunstyrelsen i förväg för det fall bolaget önskar tillämpa egna, ytterligare policyprogram m m av angivet slag.

## **14 Arbetsgivarpolitisk konsultation**

Bolaget ska ha möjlighet att nyttja kommunens centrala arbetsgivarpolitiska funktion konsultativt för råd och stöd, utbildning, information m m på motsvarande sätt som gäller för den övriga kommunala koncernen.

## **15 Arbetsgivarorganisation**

Bolaget ska tillhöra den arbetsgivarorganisation och anlita den pensionsadministratör som kommunen anger.

## **16 Kollektivavtal m m**

Bolaget ska teckna samma centrala kollektivavtal som kommunen. I övrigt ska kollektivavtal av principiell art godkännas av kommunstyrelsen.

Förhandlingsöverenskommelser i arbetsgivarärenden av principiell art ska godkännas av kommunstyrelsen.

## **17 Pensions- och försäkringsfrågor**

Samverkan och samordning ska ske vad gäller pensions och försäkringsfrågor inom bolaget. Kommunens centrala arbetsgivarpolitiska funktion ska konsulteras innan viktigare beslut fattas inom området. Den centrala arbetsgivarpolitiska funktionen bistår bolaget med pensionshandläggning för den enskilde arbetstagaren.

## **18 Arbetsgivargåvor**

Ensidiga arbetsgivargåvor som bl a förtjänstmedalj och pensionsgåva ska utges enligt samma riktlinjer som i kommunen i övrigt.

## **19 Revisorer och lekmannarevisorer**

Revisorer och lekmannarevisorer ska samordna sin granskning så att onödigt dubbelarbete undviks. För detta ska FAR:s rekommendation om gemensam revision eller motsvarande tillämpas.

Lekmannarevisorn ska i sin granskning särskilt försöka utvärdera bolagets uppfyllelse av målen för bolagets verksamhet och ekonomiska krav samt redovisa vad därvid framkommit i granskningsrapporten.

## **20 Upphandling**

För upphandling ska vid var tid gällande lagstiftning avseende offentlig upphandling tillämpas. Därutöver gäller att tillämpliga riktlinjer i kommunens inköspolicy ska följas av bolaget. Samordning och samverkan ska ske utifrån lagens krav och ska för övrigt eftersträvas och utvecklas mellan kommunen och bolaget.

## **21 Samordning och samverkan inom IT-området**



Samverkan och samordning av IT-satsningar och strategiska frågor inom området ska ske mellan kommunen och bolaget. Kommunledningskontoret inom kommunen ska konsulteras innan viktigare beslut fattas inom IT-området.

Kommunledningskontoret bistår bolaget med råd och information.

## **22 Samordning av administrativa rutiner och system**

Bolagets administrativa rutiner och system ska utformas i enlighet med kommunstyrelsens anvisningar i fall då kommunstyrelsen finner det vara till gagn för koncernnyttan.

## **23 Arkivreglemente**

Kommunens arkivreglemente gäller för bolagets dokumenthantering.

## **24 Sekretess**

Styrelsen ska tillse att allmänheten har rätt att ta del av handlingar hos bolaget enligt de grunder som gäller för allmänna handlingars offentlighet i tryckfrihetsförordningen och offentlighets- och sekretesslagen. Det åligger styrelsen i enlighet med sekretesslagens regelverk att bevaka skyddet för bolagets ekonomiska intressen samt skyddet för enskildas personliga och ekonomiska förhållanden.

## **25 Demokratifrågor**

Bolaget ska om inte affärsmässighet eller sekretessregler motiverar annat, kännetecknas av öppenhet och ett serviceinriktat arbetssätt. Information till medborgarna och media är en naturlig och väsentlig del av verksamheten.

## **26 Uppföljning**

Uppföljning av ägardirektivet innebär att bolaget i sin förvaltningsberättelse ska lämna uppgifter hur bolaget utvecklas i förhållande till ändamålet med bolagets verksamhet samt uppfyllande av ägardirektiven under året. Även en sammanfattning om eventuella inkomna klagomål/synpunkter rörande bolagets verksamhet bifogas uppföljningen.