

Ägardirektiv för Kommunhuset i Värmdö AB - KIVAB

Kommunhuset i Värmdö AB är ett av Värmdö kommun helägt aktiebolag och tillika moderbolag i koncernen med de fyra helägda rörelsedrivande bolagen VärmdöBostäder AB, Värmdö Hamnar AB, Gustavsbergbadet AB samt Gustavsbergs Porslinmuseum AB.

Bolaget har till uppgift att, såsom aktieägare, företräda Värmdö kommuns strategiska intressen och utöva ägarstyrning i kommunens helägda bolag.

Detta ägardirektiv gäller för bolaget tillsammans med dess bolagsordning och den av fullmäktige beslutade ägarpolicy för de kommunala bolagen.

Kommunala ändamålet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta aktier i aktiebolag som Värmdö kommun använder för sin verksamhet

Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att såsom moderbolag i koncernen för de helägda bolagen åstadkomma en samordning för optimalt resursutnyttjande och medverka till att uppfylla Värmdö kommuns vision och mål genom att leda och samordna kommunens verksamheter i bolagsform mot målen.

Verksamhets direktiv

Moderbolaget utgör den sammanhållna funktionen för att utöva ägarrollen för Värmdö kommuns verksamheter i bolagsform genom att förenkla, tydliggöra och stärka styrningen av bolagen.

Värmdös Vision 2030, Skärgårdens mötesplats och kommunens inriktningsmål ska vara vägledande för koncernbolagens utveckling.

För att uppnå det kommunala ändamålet ska bolaget ansvara för:

- Att genom styrdokument och dialog med dotterbolagens styrelse och ledning utveckla och samordna bolagens strategiska inriktning och ramar ur ett värdeskapande kommunkoncernperspektiv,
- Att utveckla kommunkoncerngemensamma förhållningssätt mellan dotterbolagen och den kommunala verksamheten,
- Att säkerställa att verksamheten i dotterbolagen bedrivs på ett sätt som främjar



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

- effektivt resursutnyttjande och långsiktigt hållbar utveckling,
- Att verka för att upprätthålla en god ekonomi i kommunkoncernen, och
- Att i samverkan med dotterbolagens styrelse och ledning skapa former för en effektiv uppföljning och rapportering på koncernnivå

Bolaget ska verka för att minska risktagandet inom bolagssfären samt effektivisera verksamheten genom ökad samverkan och finansiell samordning mellan de kommunala bolagen och med Värmdö kommuns övriga verksamhet.

De kommunala bolagen ska drivas på ett sätt som vårdar kapitalet och ger en skälig avkastning med hänsyn till de risker som verksamheten innebär.

För att moderbolaget ska kunna utgöra den sammanhållande funktionen operativt ska en VD utses i moderbolaget.

VD i moderbolaget har i uppdrag att bevaka att ägarens direktiv och styrelsens strategiska inriktning och andra beslut rörande koncernbolagen, implementeras och följs i verksamhetsområden och dotterbolag, samt att samordna riskhantering, styrning, IT-system, organisation och processer är tillfredsställande. VD har möjlighet att delegera arbetsuppgifter till underordnade, men ansvaret ligger alljämt hos VD.

VD ansvarar för uppföljningen av styrelsens beslut och att alla materiella avvikelser ifrån implementeringen rapporteras till styrelsen. VD:s ansvar är också att ägarens policies och instruktioner följs i koncernen samt att de går igenom och utvärderas årligen.

VD:s ansvarsområden och mandat fastställs i styrelsens instruktion för VD.

Ägardirektiv i de helägda dotterbolagen

Bolaget ska tillse att samtliga av kommunfullmäktige och kommunstyrelse fastställda direktiv och policies för de helägda dotterbolagen fastställs av bolagsstämman i respektive dotterbolag och deras dotterbolag genom utseende av ombud till bolagsstämman och utfärdande av instruktioner till ombud.

Frågor som ska bli föremål för kommunfullmäktiges ställningstagande

Följande frågor anses vara av principiell beskaffenhet eller av större vikt och ska därför underställas kommunfullmäktige för ställningstagande innan bolagets styrelse fattar beslut:



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

- Åtgärder som innebär ny eller ändrad inriktning av verksamheter.
- Ingående av avtal/överenskommelser, t.ex. avyttring eller anskaffning av tillgångar, som medför väsentlig förändring av balansräkningen, eller som avser en betydande del av koncernens verksamhet, varmed förstås 1,5 gånger procentgränsen för balansomslutning och omsättning för respektive dotterbolag. Detta gäller även ställande av säkerhet utöver sådan för anskaffning av bostäder och lokaler.
- Ingående av avtal/överenskommelser, vilka – oavsett kontraktsvärdet – är av strategisk eller principiell betydelse för kommunen.
- Annan fråga som med hänsyn till frågans art får anses var av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Kommunstyrelsen uppsiktsplikt och årligt beslut

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.

Bolagets erinras om att kommunstyrelsen har att fatta årligt beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det kommunala ändamålet och utförts inom ramen för den kommunala kompetensen.

Förvaltningsberättelse

Bolagets styrelse ska årligen i bolagets förvaltningsberättelse redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av ändamålet med bolagets verksamhet enligt bolagsordningen och uppfyllandet av dessa ägardirektiv.

Redovisningen ska utformad på sådant sätt att det kan läggas till grund för lekmannarevisorns granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt ovan.

Årsredovisning med förvaltningsberättelse ska tillsändas kommunstyrelsen senast 15 mars varje år.

Granskningsrapport

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



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

Lekmannarevisorn ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseendes som omnämns ovan.

Detta ägardirektiv ska tillsammans med ägarpolicy för de kommunala bolagen, efter kommunfullmäktiges godkännande, antas på bolagsstämma i bolaget.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

Ägardirektiv för VärmdöBostäder AB

VärmdöBostäder AB är ett helägt bolag till Kommunhuset i Värmdö AB som är ett helägt bolag till Värmdö kommun.

Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen och gäller tillsammans med den av kommunfullmäktige beslutade ägarpolicyen.

Ändamålsdirektiv

VärmdöBostäder AB har till ändamål att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Värmdö kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boende-inflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget ska äga, bygga och förvalta bostäder i Värmdö kommun. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Värmdö kommun.

Verksamhetsdirektiv

Affärsplanering

Styrelsen för Värmdö Bostäder anmodas att ta fram en affärsplan och årligen uppdatera denna.

Kvalitet

Bolaget ska erbjuda bra boende för alla grupper främst inom kommunens tätorter. Kvaliteten för de boende skall främjas så att kommunens Vision 2030 och inriktningsmål samt strategi för boendeplanering kan uppnås.

Bolaget ska aktivt medverka till:

- att bidra till Värmdös försörjning av hyresrätter
- att vara en aktiv fastighetsförvaltare
- att garantera hyresrätten som boendeform
- att ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning
- att samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och förvaltningen kring satsningar på underhåll, trygghet, säkerhet och energieffektiviseringar



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstodet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

Hyresnivå

Nivån på hyrorna skall långsiktigt vara i medelnivån för bostadslägenheter bland jämförbara SABO-företag med hänsyn tagen till kommunala taxor, avgifter och bostadsstandard.

Utveckling av fastighetsportföljen

Bolaget ska verka för långsiktigt effektiv förvaltning av fastighetsbeståndet som bidrar till att uppfylla kommunens mål om hållbar utveckling. Bolaget ska sträva efter blandade upplåtelseformer i kommundelarna och därmed långsiktigt äga och förvalta hyresrätter i områden där dessa är underrepresenterade. Bolaget ska därför ges möjlighet att avyttra hela eller delar av områden till förmån för nya strategiska satsningar inom befintliga eller nya bostadsbestånd.

Ekonomiska direktiv

Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer.

Bolaget ska successivt genomföra en resultatanpassning som siktar på att lämna ett resultat om minst 3 procent på de samlade intäkterna (summa rörelsens intäkter) utöver den borgensavgift som bolaget erlägger. Ett resultatkrav innebär inte nödvändigtvis att utdelningen sker till ägaren med motsvarande nivå.

Kommunen kommer att från bolaget ta ut ersättning för kostnader avseende integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar enligt 5 § p1 lagen (2010:879) om allmännyttiga bostadsaktiebolag.

Bolagets soliditet, dvs. det egna kapitalet (eget kapital inklusive obeskattade reserver) dividerat med balansomslutningen, bör inte understiga 15 procent.

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

Bolaget ska skaffa sitt försäkringsskydd genom Stockholmsregionens Försäkrings AB (SRF).

Miljödirektiv

Bolaget bidrar till en hållbar utveckling genom att i möjligaste mån utveckla



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

bostadsbeståndet till mer energieffektiva och långsiktigt klimatsmarta bostäder. I all sin verksamhet ska bolaget vara ett föredöme i miljöfrågor. Vid upprustning av befintligt bestånd eller nyinvesteringar ska energisnålare hus skapas, miljövänliga tekniker och material användas liksom en miljövänlig teknisk försörjning.

- Bolaget ska vid underhåll och renoveringar sträva efter att energieffektivisera fastighetsbeståndet.
- Bolaget ska i sina fastigheter sträva efter att ha individuell mätning av el, värme och vatten.
- Fastigheternas energianvändning bör ske med förnybara bränslen senast 2015.
- Bolaget ska uppfylla de nationella miljö kvalitetsmålen avseende god bebyggd miljö.

Bostadssociala direktiv

Bolaget ska aktivt ta ansvar för att genomföra den strategi för boendeplanering som fastställts av kommunfullmäktige i Värmdö kommun i de delar som har bäring på bolagets verksamhet. Bolaget ska tillgodose behovet av bostäder och tillhandahålla dessa skyndsamt för nyanlända. Bolaget ska tillgodose socialtjänstens behov av bostäder för medborgare som av olika sociala skäl är i behov av bostad och tillhandahålla dessa skyndsamt.

- att arbeta för att minimera antalet uppsägningar
- att sträva efter god tillgänglighet i alla plan i nybyggda fastigheter och på bottenplanet i de äldre trevåningsfastigheterna utan hiss
- att sträva efter blandade storlekar på boenden
- att bolagets "sociala kontrakt" ska övergå till egna kontrakt efter två år om de sköts utan anmärkning
- att medverka till anskaffning av bostäder för kommunens bostadssociala behov
- att lämna samtliga lediga lägenheter till bostadsförmedlingen, efter prövning om aktuella förtursbehov föreligger
- att medverka till att de andrahandskontrakt för flyktingar som bor i bolagets lägenheter omvandlas till förstahandskontrakt efter två år utan anmärkning
- bolaget åläggs att acceptera hyresgarantier från kommunen för de personer som har för låga inkomster och/eller betalningsanmärkning för att själva kunna bära ett kontrakt
- att göra det möjligt för äldre och funktionshindrade att bo kvar i sitt bostadsområde
- att bolaget erbjuder förstahandskontrakt för personer som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden s.k. "bostad först" kontrakt, och för detta ändamål under 2013 upplåta fem lägenheter samt i övrigt medverka till genomförandet av projektet



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.



inklusive utvärdering

Styrelsens arbete

Bolagsstyrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Den har både en kontrollerande och styrande funktion. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden kan kontrolleras på ett betryggande sätt.

Bolagsstyrelsen ska fastställa en skriftlig arbetsordning för sitt eget arbete och i skriftliga instruktioner fördela arbetet mellan sig och den verkställande direktören. Styrelsens ansvar och tillsynsskyldighet kan inte överlåtas på någon annan.

Frågor som ska bli föremål för kommunfullmäktiges ställningstagande

Frågor som anses vara av principiell beskaffenhet eller av större vikt ska underställas styrelsen i moderbolagets Kommunhuset i Värmdö AB för bedömning om frågan ska överlämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande eller moderbolagets beslut innan bolagets styrelse fattar beslut. Exempel på detta kan vara:

- Åtgärder som innebär ny eller ändrad inriktning av verksamheten, bildande, förvärv eller avyttring av dotterbolag, ändring av aktiekapital och förvärv av aktier i andra bolag.
- Ingående av avtal och överenskommelser som medför väsentlig förändring av balansräkningen, varmed förstås 7 procent av bolagets balansomsättning. Detta gäller även ställande av säkerhet utöver sådan för anskaffning av bostäder och lokaler.
- Andra frågor av principiell betydelse för kommunen.

Kommunikation

En plan för möten mellan ägare och bolagsledning upprättas årligen av moderbolagets styrelse för att samråda kring styrfrågor.

Bolaget ska regelbundet ha dialog med hyresgästföreningen och andra hyresgästrepresentanter.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

Styrdokument

Kommunens fastställda policydokument gäller också bolaget där så är möjligt. Kommunens inriktningsmål och Skärgårdens mötesplats, Vision 2030 ska vara vägledande för bolagets utveckling.

Kommunstyrelsen uppsiktsplikt och årligt beslut

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.

Bolagets erinras om att kommunstyrelsen har att fatta årligt beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det kommunala ändamålet och utförts inom ramen för den kommunala kompetensen.

Förvaltningsberättelse

Bolagets styrelse ska årligen i bolagets förvaltningsberättelse redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av ändamålet med bolagets verksamhet enligt bolagsordningen och uppfyllandet av dessa ägardirektiv.

Redovisningen ska utformad på sådant sätt att det kan läggas till grund för lekmannarevisorns granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt ovan.

Årsredovisning med förvaltningsberättelse ska tillsändas kommunstyrelsen senast den 15 mars varje år.

Granskningsrapport

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

Lekmannarevisorn ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseendes som omnämnts ovan.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

Detta ägardirektiv ska tillsammans med ägarpolicy för de kommunala bolagen, efter kommunfullmäktiges godkännande, antas på bolagsstämman i bolaget.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.