



Handläggare
Anders Boman
Nämndsekreterariatet

Diarienummer
2017KS/

Kommunstyrelsen

Revidering av ägarpolicy med generella ägardirektiv, samt ägardirektiv för de kommunala bolagen

Förslag till beslut

1. Förslag till reviderad ägarpolicy med generella ägardirektiv, samt ägardirektiv för Kommunhuset i Värmdö AB, Gustavsbergsbadet AB, VärmdöBostäder AB samt Värmdö Hamnar AB, godkänns.
2. Uppdras åt respektive bolagsstämma i Kommunhuset i Värmdö AB, Gustavsbergsbadet AB, samt Värmdö Hamnar AB att anta ägarpolicyn.
3. Uppdras åt Värmdö kommuns stämooombud att rösta för att ägardirektiv för VärmdöBostäder AB antas.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Kommunhuset i Värmdö AB har inkommit med förslag till nya ägardirektiv för VärmdöBostäder AB, samt reviderade ägardirektiv för Gustavsbergsbadet AB och Värmdö Hamnar AB.

En översyn av kommunens ägarpolicy och generella ägardirektiv för de kommunala bolagen samt de särskilda ägardirektiven för moderbolaget Kommunhuset i Värmdö AB har samtidigt genomförts.

Bakgrund

Kommunfullmäktiges löpande ägarstyrning av de kommunala bolagen sker huvudsakligen genom utfärdande av ägardirektiv, som bolagen är skyldiga att följa. Ägardirektiven för bolagen i Värmdö kommun är uppdelade i två typer av dokument, dels en ägarpolicy med generella ägardirektiv för de kommunala bolagen, dels särskilda ägardirektiv för vart och ett av bolagen i koncernen.

Syftet med uppdelningen är att i ett dokument (ägarpolicyn) kunna samla det som ska vara gemensamt för alla bolag i kommunen. Detta bidrar dels till en större helhetssyn och att bolagen verkar på likvärdiga sätt, dels minskar risken för förbiseenden som kunde medföra att bolag kom att lyda under olika regelverk. Ambitionen är därför att i så stor utsträckning som möjligt samla alla direktiv och bestämmelser som kan vara

gemensamma i ägarpolicyen och de generella ägardirektiven, medan de särskilda direktiven enbart fokuserar på det uppdrag som är riktat till det enskilda bolaget. Huvuddelen av de förändringar som föreslås rör överflyttningar från de särskilda direktiven till ägarpolicyen och kommer inte att kommenteras i större omfattning, såvida inte någon samtidig förändring görs som får konsekvenser i sak.

Enligt gällande ägarpolicy ankommer det på Kommunhuset i Värmdö AB att svara för att ägardirektiven för dotterbolagen är aktuella samt föreslå förändringar för beslut i kommunfullmäktige.

Det till 51 % ägda VärmdöBostäder AB har sedan försäljningen av 49 % av aktierna till Rikshem AB verkat i enlighet med mellan ägarna överenskommet aktieägaravtal, men har därutöver saknat ytterligare ägardirektiv. Ett förslag till direktiv har under perioden mars t.o.m. september 2017 processats fram av verkställande direktörerna i KIVAB respektive Rikshem AB. Förslaget kommenteras vidare nedan.

Gällande ägardirektiv för Gustavsbergsbadet AB och Värmdö Hamnar AB fastställdes av kommunfullmäktige i mars 2017 och antogs av respektive årsstämma den 1 juni. Inför budgetåret 2018 har dock en översyn av direktiven gjorts och vissa förändringar föreslås. Även dessa kommenteras nedan.

Ambitionen från såväl kommun- som bolagsledningens sida är att hanteringen av bolagens ägardirektiv från och med nästa år ska ingå som en integrerad del i det generella kommunala budgetarbetet. På detta sätt tydliggörs bolagens roll som en del i den kommunala helheten och direktiven blir tydligare kopplade till kommunkoncernens övergripande styrprocess.

Ärendebeskrivning

Förändringar i ägarpolicy och generella ägardirektiv

De avsnitt som i sin helhet flyttas från de särskilda direktiven till policyen är följande:

- Styrelsens arbete
- Beslut av principiell karaktär
- Styrdokument
- Redovisning och rapportering

Utöver överflyttningarna från de särskilda ägardirektiven och de redaktionella förändringar som följer av dessa föreslås några ändringar och tillägg som behöver kommenteras särskilt:

I avsnittet om Kommunstyrelsens uppgifter (sid 2) förtydligas att det är KS som utser stämмоombud och även utfärdar direktiv för dessa. Bestämmelsen följer av kommunstyrelsens reglemente.

Avsnittet om KIVAB:s uppgifter (sid 2) föreslås kompletteras med lydelsen "KIVAB leder och samordnar budget och uppföljningsprocessen i koncernen." Ansvaret för budgetprocesserna har hittills legat på respektive bolag, vilket i styrhänseende inte bedömts optimalt. Grundförutsättningen för ett kommunalt bolag bör vara att såväl

uppföljnings- som budgetprocesserna är kopplade till de övergripande styrprocesserna i kommunen. Ambitionen inför kommande års budgetarbete i kommunen är att bolagskoncernen ska finnas representerad. För att dessa processer ska kunna ske med en god helhetssyn bedöms att koncernmoderbolaget måste ges en samordnande funktion. Koncernmoderbolaget utreder för närvarande en gemensam styrprocess för koncernbolagen, vilken efter sitt färdigställande ska komma att integreras i styrmodellen för kommunen.

Som konsekvens av att avsnittet om hanteringen av frågor av principiell beskaffenhet justeras (se nedan) föreslås att det regleras att KIVAB alltid ska ges möjlighet att yttra sig i frågor av principiell beskaffenhet i dotterbolagen, innan de lämnas vidare till kommunfullmäktige.

Avsnittet gällande frågor av principiell karaktär (sid 4) föreslås förenklas och förtydligas. Tidigare lydelse har inneburit en gradering av principiella frågor där vissa frågor alltid förutsätts kräva inhämtandet av fullmäktiges godkännande, medan andra frågor först ska underställas koncernmoderbolaget för bedömning. Principiella frågor i bolagen ska alltid underställas kommunfullmäktige innan beslut. Skulle ett av bolagen bedöma att en fråga är av principiell beskaffenhet ska fullmäktige underrättas. Att överlämna den faktiska bedömningen till ett annat bolag medför en otydlighet i ansvarsfördelningen. Det är däremot lämpligt att dotterbolagen inom KIVAB-koncernen i sitt löpande arbete har en tät kommunikation med moderbolaget, exempelvis gällande större ärenden som kan vara av principiell karaktär.

Avsnitt 5 angående särskilda ägardirektiv förkortas och omstruktureras textmässigt. Förändringarna medför inga konsekvenser i sak.

Förändringar i ägardirektiv för Kommunhuset i Värmdö AB

Förutom de ändringar som följer av omflyttningarna av text från de bolagsspecifika ägardirektiven till ägarpolicy, samt sådana ändringar av bolagets uppdrag som även framgår av ägarpolicy och därmed kommenterats ovan, föreslås följande:

Stycket angående bolagets ”uppgift att utgöra den sammanhållna funktionen för att utöva ägarrollen [et c]” föreslås utgå då den bedöms överflödig givet dels bolagets ändamålsdirektiv, dels att rollen i tillräcklig omfattning förtydligas i förteckningen över bolagets ansvarsuppgifter.

De stycken i nuvarande direktiv som reglerar VD:s uppgifter föreslås i allt väsentligt utgå. De uppgifter som i nuvarande direktiv bedöms som relevanta överförs till bolagets ansvarsuppgifter i samma avsnitt. Nuvarande utformning bedöms vara en obehövlig reglering som rent uppgiftsfördelningsmässigt bör ankomma på bolaget självt, d.v.s. styrelsen, att bedöma i vilken omfattning vidaredelegering till VD skall ske. Detta förutsätts regleras i bolagets (obligatoriska) skriftliga instruktion till VD.

Föreslås dock att den praxis som gällt sedan bolagets bildande, d.v.s. att kommundirektören ska vara VD i bolaget införs i klartext i bolagets direktiv.

Ägardirektiv för VärmdöBostäder AB

I samband med försäljningen av 49 % av aktierna i VärmdöBostäder AB ingick Värmdö kommun (genom Kommunhuset i Värmdö AB) och Rikshem AB ett aktieägaravtal i syfte att reglera sina mellanhavanden avseende ägandet i Bolaget. Aktieägaravtalet har som huvudsyfte att tydliggöra vilka åtaganden som gäller för ägarna och vissa förutsättningar för bolagets arbete och har endast i begränsad mån kunnat nyttjas av bolaget självt (styrelse och bolagsledning) som stöd i det egna beslutsfattandet eller i övriga strategiska överväganden.

Förslaget till direktiv är indelat i 11 avsnitt. Förslaget följer i huvudsak den disposition som fastställts i kommunens ägarpolicy om särskilda ägardirektiv för kommunala bolag.

Verksamhetsdirektiv

Direktivslydelserna i punkt 1.1 (Ändamålsdirektiv) är i huvudsak hämtade från gällande bolagsordning och aktieägaravtal. Dock införs två nya stycken som dels anger att Bolaget ska tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet till skilda kundgrupper, samt att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det senare följer direkt av § 2 i Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag ("Allbolagen").

I punkt 1.2 (om affärsplan och budget) förtydligas att bolagets affärsplan och budget, utöver att den ska fastställas årligen och ange ramarna för verksamheten för det nästkommande räkenskapsåret även ska innehålla mål på kortare och längre sikt, samt omfatta tre (3) år ("nästkommande år och de följande två åren"). Detta följer i huvudsak kommunens modell för budget- och målarbete.

Ekonomiska direktiv

I förslaget införs ett nedre gränsvärde för Bolagets soliditet om 30 %, som enligt ägarparterna inte bör underskridas. Soliditetsmättet utgår i detta fall inte från den av kommunen tillämpade beräkningsmodellen (som utgår från redovisningsreglerna enligt K3 och endast tar hänsyn till fastigheternas bokförda värde), utan från fastighetsportföljens marknadsvärde, en modell som ofta tillämpas av kommersiella fastighetsbolag.

Avsnittets 5:e stycke innehåller ett förslag om att utdelning av överskott ska bli aktuell först då Bolagets egna behov av kapitaltillskott är tillgodosett, vilket ligger i linje med aktieägaravtalet.

Avsnittets 6:e stycke behandlar frågan om avkastningsnivåer för nybyggnadsprojekt. Den föreslagna avkastningsnivån (d.v.s. att Bolaget ska eftersträva en avkastning om 4 procent på varje enskilt nybyggnadsprojekt) är, med hänsyn till alternativkostnad/risk att betrakta som rimlig för ett allmännyttigt bostadsbolag i regionen, men kan i ett övergångsskede komma att få vissa efterverkningar för påbörjade planeringsprojekt. I samma stycke konstateras vidare att "nyproduktion [får dock] ej generera nedskrivningsbehov på fastighetsnivå". Avkastningen som en fastighet genererar har en direkt effekt på fastighetens bokföringsmässiga värde. Om detta värde vid tidpunkten för investeringens aktivering skulle visa sig vara väsentligt lägre (som en följd av ex. vis en

för låg intäktsmassa) än investeringskostnaden, skulle Bolaget enligt gällande bokföringsregler tvingas till en resultatpåverkande direktavskrivning.

Dessutom bör påpekas, att de ovan nämnda premisserna är sammanlänkade och följer som konsekvens av att bolaget ska drivas utifrån affärsmässiga principer.

Vad gäller avkastningsnivåerna i Bolagets befintliga bestånd, konstateras att frågan ska klargöras i samband med uppdatering av direktiven inför 2019.

Hållbarhetsdirektiv

I förslaget till direktiv föreslås att hållbarhetsperspektiven fokuseras och utgör en central del av ägarstyrningen av bolaget, vilket är i enlighet med kommunens ägarpolicy. Direktiven sammanfattas av tre hållbarhetsperspektiv som bolaget i alla delar ska sträva efter att beakta; ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. De tre perspektiven bör ingå bl.a. i Bolagets övergripande målstyrningsarbete.

I avsnittet konstateras också att formerna för samverkan med Värmdö kommun för att Värmdö kommun ska kunna leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar och andra bostadsåtaganden ska regleras mellan Värmdö kommun och Bolaget i en särskild överenskommelse.

Redovisning och rapportering

I gällande aktieägaravtal regleras huvuddelen av avsnittets innehåll i gällande aktieägaravtal (se pkt 12). Dock tillkommer vissa utvecklingar och förtydliganden; Bolaget ska månadsvis lämna en finansiell riskrapportering, även innehållande likviditetsprognos och finansieringsbehov; Bolaget ska även, utöver i halvårsbokslutet, lämna årsprognoser i samband med kvartalsrapporteringen. Dessutom anges att Bolaget ska inordna sig i kommunens planering (s.k. "årshjul") för budget och uppföljning. Genom dessa kompletteringar tydliggörs ägarkontrollen av Bolagets ekonomiska ställning och utveckling. Dessutom upprättas en ägaröverenskommelse som möjliggör införlivandet av Bolaget i kommunens och koncernens styrsystem.

Övrigt

Avsnittet anger beslutsformerna för direktivens gällande. Kommunfullmäktige ska godkänna direktivens innehåll, men det ankommer på bolagsstämman att anta direktiven för att de ska bli formellt bindande för bolaget och dess ledning.

Ägardirektiv för Gustavsbergbadet AB

Bolagets ägardirektiv föreslås justeras endast i begränsad omfattning. Verksamhetsdirektivet, gällande bolagets prövning av alternativa driftformer föreslås omformuleras så att det tydligare fokuserar på konkurrensneutraliteten.

Ägardirektiv för Värmdö Hamnar AB

I ägardirektiven för Värmdö Hamnar AB föreslås att bolaget utöver gällande verksamhet även ges i uppgift att verka för ett utvecklande av hamnverksamheterna i kommunens samtliga replipunkter – alltså även där bolaget inte förfogar över marken i anslutning till hamnanläggningarna. Initialt föreslås bolaget ges i uppdrag att under 2018 utreda förutsättningarna för att långsiktigt uppnå likvärdiga servicenivåer (avseende parkering,

toaletter och sophantering) vid alla replipunkter.

I gällande direktiv återfinns meningen ”Utveckling av småbåtslivet och turism bör vara en sekundär uppgift för bolaget.” Det föreslås att meningen fr.o.m. 2018 stryks. Bolaget ska självt kunna avgöra i vilken mån småbåtsliv och turism kan ingå som en positiv del av bolagets affärs- och verksamhetsutveckling och lydelsen bedöms enbart verka hämmande för bolaget. Bolaget ska även framgent fokusera på att tillhandahålla god hamnservice i de hamnar som har stora volymer gods- och persontransporter.

Bedömning

Sammantaget bedöms att förslaget till ägarpolicy samt ägardirektiv för de helägda bolaget bidrar till en tydligare och mer ändamålsenlig styrning av de verksamheter som idag bedrivs i bolagsform. Att i än högre omfattning än tidigare kunna koncentrera de generella direktiven till ägarpolicyn bidrar till en större grad av koncernhelhetssyn, samtidigt som de bolagsspecifika direktiven koncentreras form- och innehållsmässigt.

Vad gäller det delägda VärmdöBostäder AB är det mycket angeläget att bolaget ges tydliga direktiv från båda sina ägare för att det arbete och den utveckling som bolaget står inför kan hanteras utan osäkerheter gällande ägarnas gemensamma inriktning och ambition.

Ekonomiska konsekvenser

En tydlig ägarstyrning av de kommunala bolagen är central för att kunna uppnå en god balans mellan verksamhet, risk och ekonomiskt resultat. Ägardirektiven är det huvudsakliga instrumentet för att denna balans ska kunna uppnås.

Konsekvenser för miljön

Ärendet innebär inga direkta konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Ägardirektiven utgör det huvudsakliga instrumentet (utöver bolagsordningen) för kommunfullmäktige att utöva sitt ägarinflytande över de kommunala bolagen. Ambitionen med de föreslagna förändringarna är att samtidigt som rollfördelningen i bolagskoncernen tydliggörs, kan likvärdigheten i styrningen accentueras. Sammantaget förväntas en successivt högre grad av överskådlighet avseende bolagsstyrningen kunna uppnås vilket i sin tur bedöms kunna medföra större möjlighet till insyn och kontroll från det valda kommunfullmäktiges sida.

Konsekvenser för barn

Ärendet innebär inga konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Förslag till reviderad ägarpolicy och generella ägardirektiv	Biläggs
2	Förslag till reviderade ägardirektiv för Gustavsbergsbadet AB	Biläggs
3	Förslag till reviderade ägardirektiv för Kommunhuset	Biläggs



Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
	i Värmdö AB	
4	Förslag till nya ägardirektiv för VärmdöBostäder AB	Biläggs
5	Förslag till reviderade ägardirektiv för Värmdö Hamnar AB	Biläggs

Camilla Broo
Kommundirektör

Frida Nilsson
Sektorschef administration