

Ägardirektiv AB Härnösandshus år 2018-2020



Dokumentnamn	Ägardirektiv 2015-2017 AB Härnösandshus	Dokumenttyp Ägardirektiv		
Fastställd/upprättad av	Kommunfullmäktige	Datum 2017-12-18	Diarienummer KS15-309	
Dokumentansvarig/processägare	Kommunstyrelseförvaltningen	Version [Ver]	Senast reviderad 2015-06-22	Giltig t o m 2020-12-31
Dokumentinformation	Ägardirektiv för AB Härnösandshus gällande år 2018-2020			
Dokumentet gäller för	AB Härnösandshus			
Annan information	Antagna av kommunfullmäktige 2017-12-18 § 195 Ersätter de tidigare antagna direktiven från 2015-06-22			



Innehåll

1	Härnösands kommuns ägaridé.....	3
2	Verksamhetsinriktning.....	3
3	Ekonomiska mål	4
4	Ledning, styrning och samverkan	5
4.1	Företaget som organ för kommunal verksamhet	5
4.2	Kommunal samverkan och helhetssyn.....	5
4.3	Frågor i företaget som beslutas av ägaren	5
4.4	Arbetsordning för styrelser och instruktion för verkställande direktör.....	5
4.5	Arbetsdagarnas representation i företagets styrelser	6
4.6	Företagets informationskyldighet.....	6
5	Kapitalförvaltning	6
6	Revision	7
7	Allvarliga händelser	7
8	Övergripande policys	7

1 Härnösands kommuns ägaridé

AB Härnösandshus¹ är ett företag som ägs av Härnösands kommun och som därmed ska erbjuda insyn och delaktighet från medborgarnas sida.

Den grundläggande uppgiften är att:

- erbjuda allmänheten attraktiva, trygga, klimatsmarta och prisvärda hyresbostäder inom Härnösands kommun, samt
- äga ändamålsenliga och tillgängliga lokaler för kommunens olika verksamheter, sk publika fastigheter.

Företaget kan i begränsad omfattning äga kommersiella fastigheter för uthyrning på marknadsmässiga villkor.

Företaget ska ta en aktiv roll i planeringen av framtidens boendemiljöer i Härnösand med hög beredskap för såväl nybyggnation som omvandling av lokaler till hyresfastigheter.

Företaget ska bedrivas affärsmässigt, ansvarsfullt, kostnadseffektivt och ekologiskt med högt ställda krav på långsiktighet i ekonomiska överväganden, god arbetsmiljö, miljöhänsyn och hållbarhet i ett socialt perspektiv.

Företaget ska vara en god samhällsaktör där hållbart företagande och etiska förhållningssätt bidrar till samhällsutvecklingen i ett helhetsperspektiv. Företagets agerande har betydelse inte bara för medarbetare och kunder utan för alla som påverkas av dess verksamhet.

Företaget kan i samverkan med andra bidra med insatser för utmaningar i vår tid, till exempel gällande ungdomsarbetslöshet och integration. För utveckling av Härnösands kommun ska företaget samverka med kommunens verksamheter/bolag, kunder, företag, myndigheter och med regionens kommuner.

Företaget ska verka i linje med de kommungemensamma mål och de policys som kommunfullmäktige fastställer.

2 Verksamhetsinriktning

Fastigheterna ska hålla en kvalitetsnivå som uppfyller myndighetskrav samt vara funktionella och prisvärda. Hög tillgänglighet ska eftersträvas både vad det gäller inre och yttre miljö. Företaget ska medverka aktivt till förverkligandet av kommunens tillgänglighetspolicy.

Företaget ska minst i proportion till sin marknadsandel och i nära samarbete med sociala myndigheter erbjuda boende för ekonomiskt svaga hushåll eller hushåll som av andra sociala skäl har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden. Segregation ska motverkas.

Företaget ska i linje med kommunens bostadsförsörjningsprogram tillskapa nya hyreslägenheter, såväl genom nybyggnation som omvandling av lokaler till hyresfastigheter. I dialog med ägaren ska bostadsutveckling

¹ AB Härnösandshus, nedan kallat företaget, verkar även genom hel- och delägda dotterbolaget AB Härnösands kommunfastigheter. Detta ägardirektiv gäller i alla tillämpliga delar för hela Härnösandshus- koncernen.

ske i områden som kommunen särskilt prioriterar. Högre bygghöjder bör eftersträvas på lämpliga platser.

Företaget ska tillsammans med kommunen aktivt planera för äldres bostadsförsörjning samt för ett effektivt utnyttjande av bostadsanpassade lägenheter.

Företaget ska i samverkan med kommunen verka för attraktivt boende för ungdomar.

Företaget ska vara öppet för att i hela kommunen kunna utveckla boendeformer med socialt hållbara boendemiljöer med ytor för samvaro och fastighetsnära odling.

Företaget ska ha höga ambitioner för klimatsmart byggande och boende. Det innebär bland annat att byggande i trä har hög prioritet och att solenergilösningar eftersträvas. Kommunens Klimat- och energiplan ska vara vägledande.

Företaget ska inom sina fastigheter verka för utbyggnad av infrastruktur för fossilfria fordonslag. Tillgången till laddningsstolpar för elfordon och cykelgarage ska öka. Företaget ska vara en aktiv part i frågor om hållbar mobilitet. För att succesivt dämpa behovet av parkeringsplatser kan företaget överväga försöksverksamhet med bilpool för hyresgäster. Kommunens trafikprogram ska vara vägledande.

Företaget ska verka för att uppfylla visionen i kommunens avfallsplan gällande 100 % kretslopp. Fastighetsnära insamling av hushallsavfall, såväl matavfall som förpackningar, ska i möjligaste mån erbjudas hushåll och övriga verksamheter. Smidiga och fastighetsnära lösningar för källsortering ska utvecklas i samverkan med samhällsnämnden, HEMAB, fastighetsägare och andra aktörer.

Företaget ska medverka till att uppfylla målen i kommuns kulturplan.

Hyresgäster ska garanteras boendeinflytande.

3 Ekonomiska mål

Avkastningen på företagets aktiekapital (i bokslut för 2016 127,5mnkr) bör uppgå till minst 3 %. Soliditeten ska uppgå till minst 20 %.

Belåningsgraden ska understiga 80 % av bokfört värde gällande företagets fastigheter.

Företaget ska till kommunstyrelsen årligen inge sitt behov av sådana investeringar och lånebehov som förutsätter borgen, så att detta kan beaktas i samband med kommunens budgetarbete.

Vid försäljning och förvärv av fastigheter ska detta ske på goda ekonomiska villkor för såväl företaget som ägaren.

4 Ledning, styrning och samverkan

4.1 Företaget som organ för kommunal verksamhet

Företaget är organ för kommunal verksamhet och står under ägarens tillsyn genom kommunstyrelsens uppsiktsansvar. Förutom genom lagar och författningar regleras företagets verksamhet och företagets förhållande till kommunen genom:

- ägardirektiv
- av fullmäktige och kommunstyrelsen särskilt fattade beslut
- gällande bolagsordning

Det ankommer på företagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv, om de inte står i strid mot tvingande bestämmelser i lagar eller författningar. Ägarens direktivrätt under löpande verksamhetsår utövas av kommunstyrelsen.

4.2 Kommunal samverkan och helhetssyn

För de helägda kommunala bolagen i Härnösands kommun finns ingen juridisk koncern. Stor vikt ska dock läggas vid samverkan och helhetssyn i såväl löpande arbete som utvecklingsfrågor.

Företaget ska ha en aktiv dialog och samverkan med Härnösands kommun gällande ekonomi-, marknadsförings- och upphandlingsfrågor, samt vid samordning av de kommunala verksamheternas lokalbehov. Tidig dialog ska alltid föras mellan ägaren och företaget kring förändringar i de kommunala verksamheternas lokalbehov. Representant från företaget adjungeras till ägarens lokalgrupp.

4.3 Frågor i företaget som beslutas av ägaren

Kommunfullmäktiges beslut krävs före beslut i företaget om följande:

- investering/förvärv överstigande 25 miljoner kronor eller där utökad kommunal borgen krävs
- försäljning av tillgångar överstigande 25 miljoner kronor
- bildande och/eller förvärv av dotterbolag
- planer på ny eller ändrad inriktning av företagets verksamhet
- övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

Kommunstyrelsen ska i god tid informeras om punkterna ovan. Skulle olika meningar uppkomma i företagets styrelse om fråga är av sådant slag att den skall underställas kommunfullmäktige, ska samråd ske med kommunstyrelsen.

4.4 Arbetsordning för styrelser och instruktion för verkställande direktör

Företagets styrelse skall utarbeta och anta arbetsordning för det egna arbetet. Styrelsen har därutöver att enligt 8 kap 7 § i aktiebolagslagen meddela riktlinjer och anvisningar för verkställande direktörens handhavande av den löpande förvaltningen. Sådana riktlinjer och anvisningar skall utformas

skriftligen i instruktion för verkställande direktören. Styrelsen ska årligen ompröva arbetsordning och instruktion mot bakgrund av ändrade förhållanden och vunna erfarenheter.

Arbetsordning för styrelsen och instruktion för verkställande direktören ska delges kommunstyrelsen.

4.5 Arbetstagarnas representation i företagets styrelser

Arbetstagarnas representanter i styrelsen ska ha yttranderätt, förslagsrätt samt rätt att få sin mening antecknad till protokoll. Arbetstagarnas representanter har dock ej beslutanderätt i styrelsen.

Eftersom arbetstagarnas representanter ej är att anse som styrelseledamöter i aktiebolagsrättslig mening skall dessa skriva på en försäkran om en lojalitet mot företaget som motsvarar den lojalitetsplikt som åligger ordinarie styrelseledamot.

4.6 Företagets informationsskyldighet

Företaget ska löpande hålla kommunstyrelsen, eller den de utser, väl informerad om företagets verksamhet och ställning. Företaget ska därtill tillse att informationsmöten hålls varje kvartal med kommunstyrelsens presidium, kommundirektören och ekonomichefen. Vid dessa möten ska företagets presidium och verkställande direktör närvara.

Utöver detta ska företaget översända:

- protokoll från bolagsstämmor
- protokoll från styrelsesammanträden
- årsredovisning (enligt upprättad tidsplan av kommunstyrelsen)
- revisionsberättelse med revisionsrapport
- lekmannarevisorernas revisionsrapport
- dokumentation från kvartalsmöten

Innehåller protokoll som skall översändas till ägaren uppgift av sådant slag att företaget inte är skyldigt att tillhandahålla allmänheten handling vari uppgiften återfinns äger företaget rätt att utesluta uppgiften. Av översänt material skall framgå att sådan åtgärd vidtagits.

Företaget ska årligen anordna ett offentligt informationsmöte för ledamöterna och ersättarna i kommunfullmäktige samt intresserad allmänhet.

5 Kapitalförvaltning

Företaget ska följa Härnösands kommuns finanspolicy och ska ingå i ägarens koncernkontorutin.

Vid behov av upplåning ska i första hand likvida medel inom den ekonomiska koncernen användas. I andra hand ska extern finansiering med kommunal borgen användas.

Företaget har rätt att placera eventuellt överskott av likvida medel hos annan förutsatt att medlen inte behövs inom den ekonomiska koncernen och att bättre förräntning kan erhållas än vid placering på koncernkontot.

Företaget har inte rätt att pantsätta tillgångar för något ändamål.

6 Revision

Företaget upphandlar själv revisionen och bolagsstämman beslutar om vilken auktoriserad eller godkänd revisor som ska utses för företaget.

7 Allvarliga händelser

Företaget har skyldighet att omedelbart till kommundirektören anmäla händelser, som kan utgöra en överhängande fara för företagens kunder eller tillgångar. Det kan till exempel gälla olyckshändelser, tekniska fel, väderförhållanden, sabotage eller hot om sabotage.

Företaget har även skyldighet att omedelbart till kommundirektören anmäla inträffade händelser som kan utgöra en större fara för befolkningen i Härnösands kommun.

Företaget har skyldighet att ställa samtliga sina operativa resurser till krisledningsnämndens förfogande, om den så begär, i samband med att någon extraordinär händelse har inträffat i kommunen. Det kan till exempel gälla disposition av företagens personal och materiel efter uppkomna behov inom kommunen.

Ersättningen för detta inklusive merkostnader för företaget regleras mellan företaget och ägaren i efterhand. Ersättningens storlek fastställs av kommunstyrelsen.

Om Härnösands kommuns krisledningsorganisation aktiveras vid denna typ av allvarlig händelse ska företagens verkställande direktör, om kommundirektören bedömer att det behövs, kallas för att ingå i krisledningsstaben.

8 Övergripande policy

Företaget ska minst följa de av kommunfullmäktige antagna övergripande policydokumenten. Kan inte företaget följa något av dessa utifrån sina speciella förutsättningar, ska företagens styrelse tillskriva kommunfullmäktige och anhålla om undantag från den specifika policy som inte kan efterlevas.

Har företaget egna policydokument som är mer omfattande än ägarens så gäller dessa, exempelvis kvalitets- arbetsmiljö- och miljöcertifieringar.