



## ÄGARDIREKTIV FÖR AB HÖGANÄSHEM

Detta ägardirektiv avser AB HÖGANÄSHEM, (556104-9551), (nedan kallat bolaget) och har fastställts på bolagsstämma 2014-03-25 .

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

Bolaget ägs av Höganäs kommun. Bolaget 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, fastställda av bolagsstämma.

### 2. Kommunernas 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.

### 3. 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.

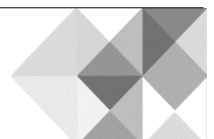
Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär.

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

### 4. Information och ägardialog

Bolaget ska hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet. Det åligger bolaget att

- till kommunen snarast översända protokoll från bolagsstämma samt protokoll från styrelsesammanträde
- informera kommunstyrelsen om större ombyggnader eller reinvesteringsåtgärder inom befintligt bostadsbestånd
- upprätta budget, delårsrapport inkl. bokslutsprognos samt årsredovisning och inlämna dessa till kommunen





- inlämna fastställd arbetsordning för styrelsen (ABL 8 kap 5§) och instruktion för verkställande direktören (ABL 8 kap 3 §) till kommunen.

Bolaget ska initiera möten med kommunstyrelsen om omständigheterna så påkallar. Bolaget ska till kommunstyrelsen redovisa bolagets ställning och resultat per den 31/8 och 31/12. Bolaget ska därvid uppmärksamma ägarkommunen på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet.

Kommunstyrelserna 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).

## 5. Bolagets verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får ej bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen. Bolaget får ej heller bedriva verksamhet som inte är förenlig med den kommunala kompetensen.

Bolaget ska vara ett fastighetsföretag och ha till föremål för sin verksamhet att inom Höganäs kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter huvudsakligen för bostäder. Lokaler för affärs-, kontors- och industriverksamhet samt kommunal verksamhet kan i viss mån förekomma inom bolagets verksamhet.

## 6. Bolagets ändamål

Det huvudsakliga ändamålet med bolagets verksamhet är att tillhandahålla goda bostäder.

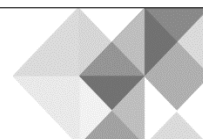
Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av dessa direktiv.

Bolaget är kommunens främsta instrument för bostadspolitiken. Bolaget ska försöka tillgodose behovet av bostadslägenheter för olika personkategorier som pensionärer, handikappade och ungdomar. Detta kan ske bl.a. genom att:

- göra det möjligt för de äldre att bo kvar i sin bostad och i sitt bostadsområde
- fler lägenheter görs tillgängliga för personer med funktionshinder
- i samverkan med kommunen främja ett bostadssocialt ansvar

## 7. Fullmäktiges ställningstagande

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Härmed avses bl.a.





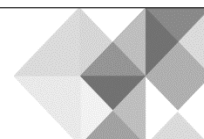
- bildande, förvärv eller avveckling av dotterbolag. Undantag gäller dock vid köp och försäljning av fastigheter i bolagsform vars sammanlagda värde understiger 200 basbelopp.
- bildande, förvärv eller avveckling av samägda bolag
- förvärv och försäljningar av fastigheter över 200 basbelopp
- nybyggnationer, ombyggnationer, renoveringar eller rivningar över 250 basbelopp
- förslag till ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet

En fråga som faller utanför uppräkningsen ovan kan trots detta vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs ska bolaget samråda med kommunstyrelsen.

### 8. Samordning

- Bolaget ska medverka i den delårsrapport och koncernredovisning som kommunen är skyldig att upprätta
- Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapport enligt lag (1997:614) om kommunal redovisning. Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av kommunens budget.
- Bolaget ska ingå i kommunens koncernkontosystem
- När upplåning sker med kommunal borgen har kommunen rätt att ta ut en borgensavgift på marknadsmässiga villkor.
- Bolaget ska ingå i kommunens telefonväxel och datanät samt erlagga kommunen för detta en ersättning utifrån affärsmässiga principer.
- Verkställande direktör i bolaget ska delta i de chefskonferenser som kommunledningen kallar till
- Bolaget ska samråda med kommunstyrelsen innan beslut fattas om anställning eller avveckling av verkställande direktör
- Beslut om styrelsearvoden fattas av kommunfullmäktige och ska i tillämpliga delar följa arvodesregler för kommunalt förtroendevalda
- Kommunen och bolaget ska samordna revisionstjänster
- I den mån detta låter sig göra ska bolaget medverka i samordning av kommunens och övriga företags upphandling.

Därutöver har kommunen även fastställt övergripande policys som gäller generellt för kommunens verksamheter. Bolaget ska känna till dessa samt verka för att intentionerna i dessa i tillämpliga delar följs och inarbetas i bolagets egna direktiv och riktlinjer. Som exempel kan nämnas kommunens ledstjärna och övergripande mål samt upphandlings-, personal- och löne-, miljö-, jämställdhet samt IT-policy. Det bör särskilt noteras att bolaget i





sitt profilprogram ska synliggöra kommunen som ägare i syfte att stärka kommunens identitet.

Samordning mellan kommunen och bolaget sker på en mängd olika område. Det innebär bl.a. att en del av den kommunala kompetensen nyttjas av bolaget. Det handlar om olika övergripande funktioner inom ekonomi, inköp, marknadsföring, personal, mark- och exploatering mm. För dessa tjänster ska bolaget årligen erlægga en serviceavgift med 200 tkr. För tillgång till kommunens ekonomi- och lönesystem samt eventuella andra system erläggs ersättning enligt särskilda avtal.

## 9. 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 lekmannarevisorns granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 1 a §§ kommunallagen.

## 10. Bolagets ekonomiska mål

Bolaget ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Detta innebär att samma lönsamhetskrav ställs på bolaget som på andra långsiktiga aktörer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten.

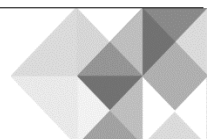
Bolagets nyckeltal ska utgå från en justerad bas där eventuella övervärden i beståndet ingår som beräkningsunderlag. En extern värdering av beståndet ska inför varje ny mandatperiod genomföras av kommunen. För perioden 2014-2018 ska den av kommunen framtagna värdering per september 2013 ligga till grund för beräkning av det justerade egna kapitalet. Det justerade egna kapitalet ska fastställas av kommunfullmäktige inför varje budgetår.

Bolagets långsiktiga avkastning på det justerade egna kapitalet ska uppgå till riskfria ränta plus 1 %. Följande upptrappning gäller:

År	Avkastning
2014	Genomsnittlig statslåneränta + 0,25
2015	Genomsnittlig statslåneränta + 0,50
2016	Genomsnittlig statslåneränta + 0,75
2017	Genomsnittlig statslåneränta + 1,00

Vid nybyggnationer kan frånsteg från avkastningskravet göras men ska inom en tid av fem år uppnå det givna avkastningskravet. Definitionen av avkastningskravet är enligt följande.

Resultat efter finansiella poster och exklusive reavinster i förhållande till justerat eget kapital. Riskfri ränta definieras som den genomsnittliga statslåneräntan.





Det justerade egna kapitalet definieras som det synliga egna kapitalet samt övervärden i beståndet exklusive latent skatteskuld.

Soliditeten ska uppgå till minst 30 %. Soliditeten definieras som det justerade egna kapitalet i förhållande till balansomslutning.

### **11. Aktieutdelning mm**

Vid eventuella reavinster ska styrelsen efter varje bokslut, i samråd med ägaren, ge förslag till kommunfullmäktige hur reavinsterna ska hanteras. Beslutas inte om annan värdeöverföring skall utdelning lämnas motsvarande den genomsnittliga statslåneräntan (året innan) plus 1 procentenhet på kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningen får inte överstiga föregående års nettoresultat.

Antagen av kommunfullmäktige 2013-12-17, § 173

Ersätter KFS 2011:35

