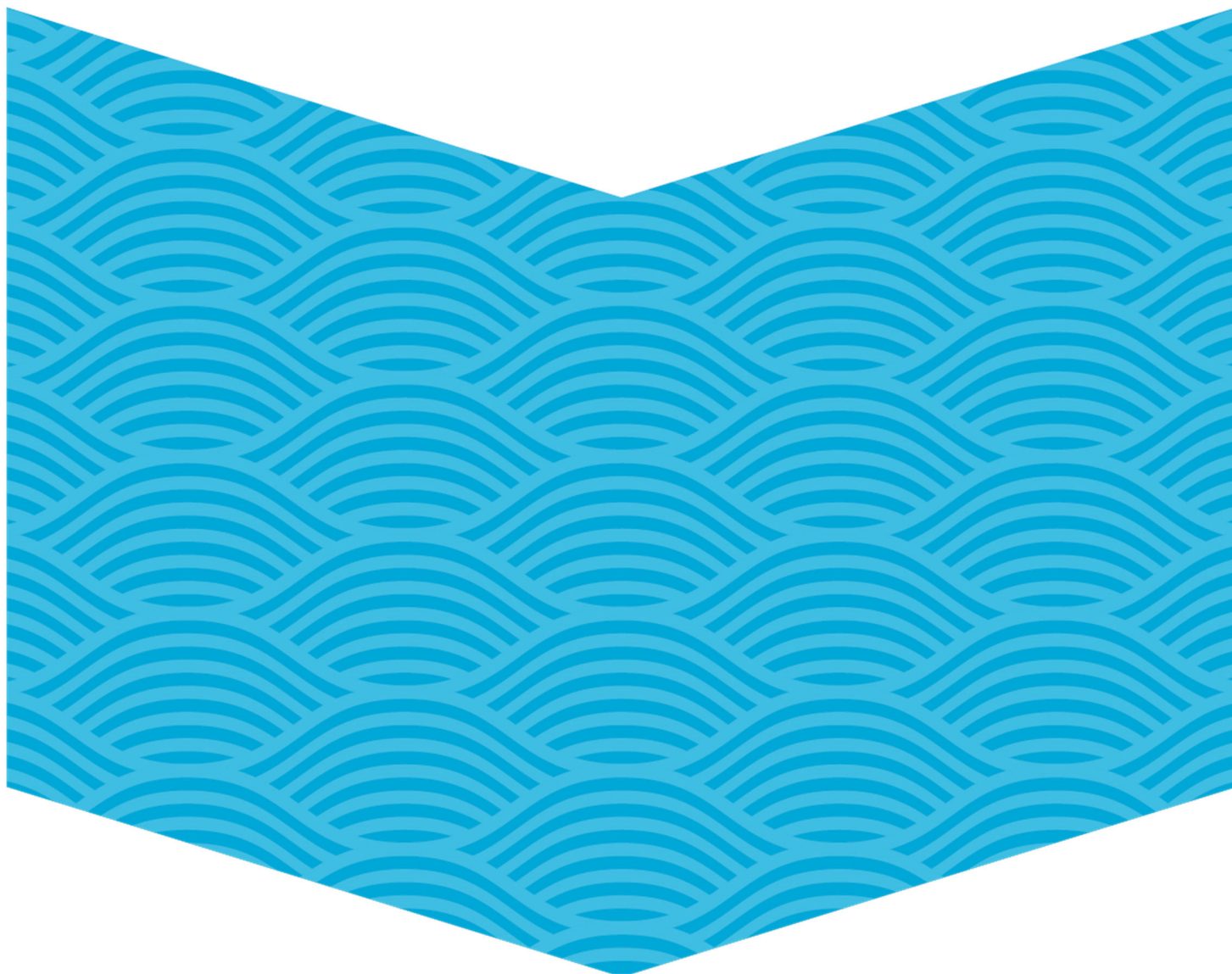




# Ägardirektiv för AB Vingåkershem och Vingåkers Kommunfastigheter AB

Kommunfullmäktige

Flik 3.4





<b>Dokumenttyp</b>	Ägardirektiv
<b>Dokumentnamn</b>	Ägardirektiv för AB Vingåkershem och Vingåkers kommunfastigheter AB
<b>Fastställd</b>	2002-05-27 § 31
<b>Beslutande</b>	Kommunfullmäktige
<b>Giltighetstid</b>	Tillsvidare
<b>Processägare</b>	Kommundirektör
<b>Senast reviderad</b>	2023-10-30, § 144
<b>Detta dokument gäller för</b>	AB Vingåkershem Vingåkers kommunfastigheter AB

## Innehållsförteckning

<b>Innehållsförteckning</b> .....	3
Koncernövergripande direktiv.....	4
Styrning av Vingåkers kommuns bolag .....	4
Ekonomiska och finansiella direktiv .....	4
Miljödirektiv .....	5
Utvecklingsdirektiv .....	5
Samverkansdirektiv.....	5
Budget och handlingsprogram .....	5
Inspektionsrätt.....	5
Allvarliga händelser .....	6
<b>Bolagsspecifika direktiv 2019–2023</b> .....	7
Vingåkers Kommun .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
AB Vingåkershem.....	7
Vingåkers Kommunfastigheter AB.....	9
Vingåkers Kraft AB .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>

## Koncernövergripande direktiv

Vingåkers kommun äger, samordnar och styr de helägda bolagen. Syftet är att minska risktagandet inom bolagssfären, effektivisera verksamheten genom ökad samverkan och samordning mellan bolagen och med kommunen, bibehålla och utveckla ekonomin på såväl kort som lång sikt samt att bidra till stärkt ägarstyrning och effektiv ägarkontroll.

Bolagens verksamhet ska om inget annat anges i bolagsspecifika direktiven bedrivas utifrån affärsmässig samhällsnytta, under iakttagande av den lagstiftning som reglerar de olika verksamheterna samt av det kommunala ändamålet med verksamheten. Bolagen ska drivas på ett sätt som vårdar kapital och ger skälig avkastning med hänsyn till en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling.

Kommunkoncernens utbud av varor och tjänster ska vara så utformade att alla berörda har lika möjligheter att ta del av utbudet.

## Styrning av Vingåkers kommuns bolag

Kommunens vision och fullmäktiges beslutade strategiska inriktning, inklusive dess mål, omfattar även de kommunala bolagen. Detsamma gäller de styrdokument i författningssamlingen som anges gälla för kommunkoncernen.

Målen följs upp i samband med delårs- och årsredovisning.

Bolagen ska ha relevanta nyckeltal för ekonomi, verksamhet och kvalitet. Nyckeltalen ska vara utformade så att det finns möjlighet att följa utvecklingen över tiden.

## Ekonomiska och finansiella direktiv

### *Avkastningskrav och utdelning*

Avkastningskravet från ägaren Vingåkers kommun är först och främst till för att konsolidera koncernen för framtida investeringar, reinvesteringar och strukturåtgärder. Ägaren, Vingåkers kommun, kan besluta om att begära utdelning ur bolaget.

### *Soliditet/riskramar för verksamheten*

#### **Långsiktigt:**

Ägaren upprättar genom detta dokument soliditetsmål på 5–10 års sikt för bolagens olika verksamheter (se nedan). Målen har beaktat kända risker och åtaganden inom perioden.

En långsiktigt acceptabel soliditetsnivå ska eftersträvas. Nivån kan variera beroende på åtaganden i respektive bolag som ägaren finner angelägna. Nivån ska vara anpassad till respektive bransch och den riskprofil som finns för respektive bolag.

#### **Kortsiktigt:**

Inom ramen för bolagens interna budgetprocess, fastställs kommande års budget under hösten. Då fastställs också soliditetsmål för respektive bolag för nästkommande år.

Detta innebär att bolagen kortsiktigt kan justera ned soliditetsmålet, utifrån prioriterade åtgärder, men med beaktande av fastställd avkastningsnivå. Denna situation påkallar behov av ägarsamtal, som då väcks från bolagen.

## Miljödirektiv

Bolagen ska i sin verksamhet ha en tydlig miljöprofil som står i överensstämmelse med ägarens miljö- och energipolitiska mål.

Bolagen ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sina verksamheter och delta i kommunens utveckling mot ett hållbart samhälle. Bolagen skall upprätta mätbara klimat- och miljömål som årligen följs upp i årsredovisningen.

## Utvecklingsdirektiv

Bolagen i koncernen ska medverka i Vingåkers kommuns utvecklingsarbete för att kommunen ska vara attraktiv som näringslivs-, bostads- och besöksort samt arbetsgivare.

## Samverkansdirektiv

Bolagen ska samverka inom kommunkoncernen (bolag och nämnder) i syfte att på olika områden skapa gemensamma kvalitets- och effektiviseringsvinster.

Syftet är att åstadkomma effektivitetsvinster till gagn för ägaren och de som nyttjar bolagets tjänster. Detta förhållande får inte gå ut över den totala kommunala organisationen. Bolagen kan därför inte optimera effektiviteten i sin verksamhet om detta medför nackdelar för den kommunala organisationen i dess helhet som är större än fördelarna för bolagen. Kommunen och bolagen ska därför i samråd söka lösningar som tillgodoser bådas intressen. Om detta innebär att lösningar i samråd inte kan uppnås eller det uppstår intressekonflikt tas frågan upp för beslut i kommunstyrelsen.

## Budget och handlingsprogram

Bolagen ska följa den av fullmäktige fastställda reviderade styrmodellen samt mål- och resultatstyrningsprocessen.

### Årsredovisning, delårsrapport, revision och budget

I bolagens förvaltningsberättelser ska uppgifter lämnas om hur styrelse och VD anser att ändamålet med verksamheterna samt gällande ägardirektiv har uppfyllts. I övrigt ska förvaltningsberättelsen följa kommunens uppställning. Kommunstyrelsen fastställer anvisningar för årsredovisning och delårsrapport. Bolagens revisorer ska i revisionsberättelsen göra en utvärdering av hur målen för bolagen uppfyllts.

Bolagen ska lämna det material som krävs för kommunkoncernens delårsrapport och årsredovisning enligt anvisningar och upprättad tidplan av Kommunstyrelsen. Materialet lämnas till ekonomienheten. Slutlig årsredovisning lämnas senast sista mars.

Delårsrapport ska redovisas per 31 augusti.

Bolagen ska senast september informera kommunstyrelsen om förslag till verksamhetsplan inklusive budget för nästa år samt de två nästföljande åren. Treårsbudgeten ska även innehålla en resultatbudget, balansbudget och kassaflödesbudget samt en investeringsplan. Materialet lämnas till ekonomienheten.

Bolagen ska till kommunens ekonomikontor lämna övriga ekonomiska uppgifter som behövs för ekonomisk uppföljning och avstämning, däribland detaljerade uppgifter som krävs för kommunens koncernbokslut.

## Inspektionsrätt

I enlighet 6 kap 1§ kommunallagen har kommunstyrelsen i Vingåkers kommun rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet.

### ***Bolagens informationsskyldighet***

Bolagen ska löpande hålla kommunstyrelsen eller den de utser, väl informerad om bolagets verksamhet och ställning. Kommunstyrelsens ordförande ska se till att informationsmöten hålls varje kvartal med respektive bolag. Vid dessa möten ska bolagets presidium och verkställande direktör närvara.

Utöver detta ska bolagen löpande skicka följande dokument till kommunstyrelsen:

- Protokoll från bolagsstämmor
- Protokoll från styrelsesammanträden
- Årsredovisning (enligt anvisningar och tidplan från kommunstyrelsen)
- Revisionsberättelse med revisionsrapport
- Lekmannarevisorernas revisionsrapport
- Delårsrapport (enligt anvisningar och tidplan från kommunstyrelsen)
- Protokoll över genomförda internkontroller samt utfall och åtgärder
- Budget för kommande tre år
- Investeringsplan för kommande tre år (gärna längre)

Detta gäller dock endast i den mån hinder ej kan uppstå på grund av författningsreglerad sekretess.

Bolagen ska i samband med årsredovisningen men som ett eget ärende lämna en skriftlig redogörelse till kommunstyrelsen över hur de har följt ägardirektiven. Redogörelsen ska innehålla en kommentar för varje rubrik i ägardirektiven. Om något åiterrapporteringskrav inte har fyllts under året ska det göras som del av denna redogörelse, om det inte är uppenbart obehövligt.

Bolagen ska snarast efter bolagsstämman lämna underlag till kommunstyrelsen inför styrelsens beslut enligt kommunallagen 6:9 att årligen pröva om den verksamhet som bolagen har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

### **Allvarliga händelser**

Bolagen har skyldighet att omedelbart till kommundirektören anmäla händelser, som kan utgöra en överhängande fara för bolagets kunder eller tillgångar.

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

Bolagen 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.

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

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

# Bolagsspecifika direktiv 2023-2026

Nedan anges bolagsspecifika direktiv och ska av kommunfullmäktige läggas fram på ordinarie bolagsstämma för respektive bolag.

## AB Vingåkershem

Kommunfullmäktige ska ge AB Vingåkershem följande direktiv:

### Bolaget ska ansvara för att:

- inom ramen för den kommunala kompetensen och utifrån affärsmässiga principer, främja bostadsförsörjningen i Vingåkers kommun genom att på långsiktig och ekonomiskt sund basis förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta olika typer av bostäder, fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar upplåtna med såväl hyresrätt såväl som med andra alternativa upplåtelseformer
- inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostads- och lokalförsörjningen inom Vingåkers kommun genom att tillhandahålla bostäder och lokaler och i sin verksamhet följa och verkställa ägarens övergripande bostadspolitiska mål
- med en kostnadsmedveten och effektiv förvaltning sträva efter att tillhandahålla bostadslägenheter med rimliga hyresnivåer förenat med ett bostadssocialt ansvarstagande
- utreda förslag till åtgärder för att säkerställa bolagets ekonomiska uthållighet.

### Ekonomiska åtaganden

Bolaget ska i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedriva verksamheten utifrån affärsmässiga principer.

För byggprojekt som uppförs för Vingåkers kommuns räkning gäller att en procent (1 %) av den budgeterade totala byggkostnaden ska avsättas för konstnärlig gestaltning.

### Avkastning och utdelning

AB Vingåkershem ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning. Avkastningskravet för varje nästkommande år fastställs av bolagsstämman. Avkastningen beräknas som direktavkastning, dvs bruttovinst/marknadsvärde (fastigheternas värde), där bruttovinsten är hyresintäkter minus driftkostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt/avgifter och tomträttsavgälder. Avkastningen på den allmännyttiga bostadsverksamheten ska uppgå till minst 2,5 %.

Kommunfullmäktige beslutar i november varje år, i samband med beslut om kommunplan med budget för nästkommande år, om en eventuell utdelning till ägaren Vingåkers kommun ska ske.

### Soliditetsmål för bolaget

Bolaget ska långsiktigt sträva efter en soliditet om 25 procent, men värdesäkring av fastigheter genom underhåll och expansion ska prioriteras före konsolidering.

## **Borgensavgift**

Bolaget ska i enlighet med fullmäktiges beslut och separat tecknat avtal årligen erlägga borgensavgift till ägaren Vingåkers kommun.

## **Sociala åtaganden**

Bolaget

- ska erbjuda attraktiva och prisvärda bostäder. Bostäderna ska vara utformade efter kommuninvånarnas behov och hyresgästerna ska ges möjlighet till samverkan och medinflytande
- ska säkerställa en god service i bostadsområden genom ett aktivt ägande
- ska arbeta för ökad trygghet i sina bostadsområden i samverkan med kommunens förvaltningar och föreningar
- har en viktig roll i kommunens mångfalds- och integrationsarbete
- ska arbeta tillsammans med berörda nämnder för att skapa boendeformer för människor med behov av särskilt boendestöd
- ska skapa ökad tillgänglighet och möjliggöra kvarboende i bostadsområdena genom exempelvis hissar och anpassning av entréer.

## **Energifrågor/miljöprofils åtagande**

Bolaget ska tillsammans med kommunen samverka kring energieffektiviseringar och i övrigt arbeta med mål och åtgärder enligt kommunens planering.

All om- och nybyggnation ska utgå från att minimera miljöpåverkan och ha energieffektiva lösningar.

Miljöanpassade projekteringsanvisningar ska styra verksamheten för att nå en hög nivå på miljöanpassningen på bolagets byggnader. Byggmaterial som inte är miljöanpassade fasas ut ur verksamheten.

## **Principiella eller frågor av större vikt**

För bolaget är följande områden principiella eller av större vikt:

- köp, försäljning eller nyinvestering överstigande 10 Mkr
- rivning av byggnader avsedda för bostäder eller lokaler
- förvärv av enskilda fastigheter som till övervägande del inte är avsedda för bostadsändamål

Kommunstyrelsen ska ges möjlighet att ta ställning till köp, försäljning eller nyinvestering mellan 5 Mkr och 10 Mkr innan beslut fattas av bolaget.



# Vingåkers Kommunfastigheter AB

Kommunfullmäktige ska ge Vingåkers Kommunfastigheter AB följande direktiv:

## **Bolaget ska ansvara för att:**

- inom ramen för de grundsatser som gäller för kommunal verksamhet enligt kommunallagen, att på ett miljövänligt och ekonomiskt fördelaktigt sätt handha alla frågor som berör Vingåkers kommuns verksamhetsfastigheter
- förvalta Vingåkers kommuns verksamhetsfastigheter och utifrån en miljömässig och kostnadseffektiv förvaltning underhålla och utveckla fastigheterna så att kommunens verksamheter har ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler
- ta fram förslag till åtgärder för att säkerställa bolagets olika verksamheters ekonomiska uthållighet.

## **Ekonomiska åtaganden**

Bolagets verksamhet avseende fastighetsförvaltning ska bedrivas i enlighet med självkostnadsprincipen.

För byggprojekt som uppförs för Vingåkers kommuns räkning gäller att en procent (1 %) av den budgeterade totala byggkostnaden ska avsättas för konstnärlig gestaltning.

## Soliditetsmål för bolaget 2023-2026

Värdesäkring av verksamhetsfastigheterna genom underhåll ska prioriteras före konsolidering.

## **Borgensavgift**

Bolaget ska i enlighet med fullmäktiges beslut årligen erlægga borgensavgift till ägaren Vingåkers kommun.

## **Samverkansdirektiv**

Vingåkers kommunfastigheter AB ska två gånger om året genomföra en undersökning om hur kunderna, representerade av kommunens förvaltningschefer och chefer inom ledningsstöd, bedömer bolagets sätt att arbeta utifrån lyhördhet för verksamheternas behov, framförhållning och dialog med förvaltningarna inför ingrepp i en fastighet, ambition att minimera påverkan på verksamheten och transparens om hur bolagets planering ser ut. Resultatet av undersökningen ska redovisas för kommunfullmäktige i samband med delårsrapport och årsredovisning.

## **Effektiviseringsåtagande**

Vingåkers Kommunfastigheter AB ska aktivt söka samordning/samgående med kringliggande kommuners verksamheter, inom detta område, i syfte att effektivisera verksamheten.

## **Principiella eller frågor av större vikt**

För bolaget är följande områden principiella eller av större vikt:

- köp, försäljning eller nyinvestering av överstigande 10 Mkr,
- rivning av byggnader avsedda för kommunal verksamhet
- förvärv av enskilda fastigheter som till övervägande del inte är avsedda för kommunal verksamhet

Kommunstyrelsen ska ges möjlighet att ta ställning till köp, försäljning eller nyinvestering mellan 5 Mkr och 10 Mkr innan beslut fattas av bolaget.