

Ägardirektiv för Witalabostäder AB

Dokumenttyp:	Ägardirektiv
Beslutad av:	Kommunfullmäktige (2018-05-16 § 51)
Gäller för:	Witalabostäder AB
Giltig fr.o.m.:	2018-06-01
Dokumentansvarig:	VD, Vetlanda Stadshus AB
Senast reviderad:	
Senast granskad:	

Allmänt

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet:

- Bolagsordning
- Företagspolicy
- Motivskrivningar och ägardirektiv
- Särskilda direktiv
- Förekommande avtal mellan kommun och bolaget

1. Företagets Affärsidé

Witalabostäder ska erbjuda ett bekvämt och attraktivt boende.

Detta når vi bland annat genom att:

- Varje hyresgäst skall känna trygghet och trivsel i boendet
- Nyproduktion och ombyggnad skall tillföra praktiska, vackra och miljö- och energieffektiva bostadsmiljöer.
- Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer så att stabil ekonomisk utveckling främjas.

2. Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står under kommunstyrelsens uppsikt. Ledningsfunktionen utövas i enlighet med 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. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.



Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

3. Preciseringar kring inriktning av bolagets verksamhet

För Vetlanda kommun är det väsentligt att kunna erbjuda ett attraktivt boende och kompletterande service. Bostadsbolaget skall utifrån detta övergripande syfte:

- Medverka till att utveckla Vetlanda kommun vad avser bostads-, näringslivs- och utbildningsmöjligheter.
- Bolaget skall ha en ekonomisk ställning som medger långsiktig utveckling utan ägartillskott.
- Förvalta, bygga, köpa och sälja fastigheter på ett sådant sätt som främjar bolagets långsiktiga mål.
- Upplåta bostäder även till personer med särskilt behov samt studenter och ungdomar.
- Arbeta för att skapa en god social gemenskap och integration i bostadsområden.
- Arbeta för bra miljö genom att tillhandahålla energieffektiva fastigheter samt en bra avfallshantering.
- Tillse att bostadsbeståndet anpassas till en god standard för IT-kommunikation.
- Medverka i frågor som rör brottsförebyggande åtgärder.
- Verka för en positiv hållning i frågor som gäller medinflytande för hyresgäster.

4. Samverkan

Bolaget är en resurs för hela kommunkoncernen. Bolaget ska samverka med kommunen och kommunala bolag i frågor och ärenden som kan bli aktuella och som bolaget kan spela en roll i, exempelvis IT system. Köp av tjänster som tillhandahålls inom koncernen skall företrädesvis köpas inom densamma. Bolaget skall dock utgå från vad som är företagets bästa och ta hänsyn till affärsmässiga principer. Därvid kan det enskilda bolagets intressen komma att avvägas gentemot koncernens intressen.

5. Ekonomiska mål

Målet för bolagets avkastning är en avkastning på eget kapital som uppgår till den långa marknadsräntan plus 3 %. (2012 utgör målet $3\% + 3\% = 6\%$)

Normalt risktillägg bedöms vara 4 %, avkastningskravet reduceras med 1 % med hänsyn till Witalabostädernas sociala uppdrag. Resultatet som ligger till grund för avkastningskravet är resultat före skatt justerat för reavinst och nedskrivningar. Resultatmättet mäts som ett rullande genomsnitt av de senaste 5 årens avkastning på eget kapital. Den långa marknadsräntan definieras som den genomsnittliga 5-åriga statsobligationsräntan de senaste 5 åren.

6. Finansiella mål

Bolagets soliditet bör vara minst 15 %.

7. Kapitalförvaltning

Kommunens finanspolicy gäller även för de kommunala bolagen. Bolaget skall vara med i kommunens koncernkontorutin. Innan lån tas upp kontaktas kommunledningskontoret för att i möjligaste mån samordna upphandling av lån. Vid behov av kortfristig upplåning bör sådan ske inom koncernkontorutinen i så stor utsträckning som möjligt. Finansiell leasing jämföras med upplåning. Bolaget har möjlighet att nyttja kommunal borgen vid tecknande av nya lån. Kommunen har rätt till borgensavgift vid nyttjande av kommunal borgen.

8. Ledningskostnad

Bolaget har att till Stadshus AB betala en ledningskostnad (management fee), moderbolagets förvaltningskostnader fördelas årligen mellan dotterbolagen.

9. Underställningskyldighet

Kommunfullmäktiges *godkännande* ska inhämtas vid:

- investeringsbeslut av större omfattning
- Fusion av företag
- Bildande och förvärv av dotterföretag
- Avyttra betydande del av verksamheten
- Ändring av aktiekapital
- Övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

Skulle olika meningar uppkomma i styrelsen om fråga är av sådant slag att den skall underställas fullmäktige skall samråd ske med kommunstyrelsens presidium.

10. Redovisning till kommunstyrelsen och moderbolaget

Bolagets styrelse ska årligen i ett separat dokument, som bifogas årsredovisningen, 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 enl. 6:1 och 1a§§ i kommunallagen.

Bolaget ska till kommunstyrelsen redovisa bolagets ställning och resultat per den 31/3, 30/6, 30/9 och 31/12. Bolaget ska därvid uppmärksamma ägaren på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet.

Bolaget skall till moderbolaget överlämna

- årligen uppdaterad affärsplan enligt moderbolagets direktiv.

- fortlöpande lämna rapport enligt gällande aktuell rapporteringsrutin
- löpande styrelseprotokoll och protokoll från bolagsstämma
- bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisorerna.

Bolagets styrelse, VD och andra nyckelpersoner i bolaget ska delta i möte med företrädare för kommunen minst en gång per år (ägardialog).

11. Granskningsrapporten

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

Lekmannarevisorerna ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseenden som omnämns i första stycket.

12. Information och ägardialog

Ägaren ska fortlöpande hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar.

13. Personalpolitik

Kommunens personalpolitik och lönepolicy (strategisk lönebildning, personal- och organisationsutskottet) ska gälla.

Organisation och personalpolitik ska kännetecknas av kreativitet, öppenhet och lyhördhet.

Vid anställning av verkställande direktör skall styrelsens beslut föregås av samråd med kommunstyrelsens presidium, kommundirektör och VD för moderbolaget.

Vetlanda kommuns värdegrund och vision för personalpolitiken

Värdegrund

Vi ser varje medarbetares lika värde, där alla vill, kan och får ta ansvar.

Vision

Vår vision är att du som medarbetar ska kunna växa och utvecklas samt känna stolthet och arbetsglädje.

Vetlanda kommun uppnår detta genom att

- höja vår attraktivitet som arbetsgivare.
- Ta tillvara och stimulera utveckling, kreativitet, företagsamhet och ansvarstagande.
- Skapa förutsättningar för ett bra ledarskap.
- Bedriva en tydlig personalpolitik som lägger grunden för den goda arbetsplatsen.

14. Extraordinär händelse och höjd beredskap

Enlig lag om extraordinära händelser i fredstid hos kommuner, har Krisledningsnämnden rätt att överta hela eller delar av verksamhetsområden från övriga nämnder i den utsträckning som är nödvändig med hänsyn till den extraordinära händelsens art och omfattning. I tillämpliga delar ska denna möjlighet till övertagande också gälla de kommunala bolagen.

De kommunala bolagen ingår i kommunens krisorganisation. Vid en extraordinär händelse deltar bolaget i krisledningen och medverkar i förhållande till behov och resurser.