



1

Kirunabostäder AB	
2010	01-07
Diarienummer	

Fastställd av kommunfullmäktige 1996-10-14, § 336
Reviderad av kommunfullmäktige 2001-11-12, § 164
Reviderad av kommunfullmäktige 2007-06-12, § 77 (punkt 8, 3:e stycket)
Reviderad av kommunfullmäktige 2009-12-15, § 187

Ägardirektiv för Kirunabostäder AB

1 Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Kiruna kommuns avsikt är att långsiktigt vara företrädare på kommunens bostads- och lokalmarknad genom det allmännyttiga bostadsföretaget Kirunabostäder AB och tillsammans med olika berörda intressenter arbeta för att Kiruna kommun ska vara känd som en attraktiv ort. Bolaget är moderbolag i en äkta koncern med Kiruna näringsfastigheter AB.

Bolagets verksamhet ska genom att drivas efter långsiktiga, marknadsorienterade och affärsmissiga principer med iakttagande av de gällande kommunalrättsliga principerna skapa förutsättningar för den kommunnytta som gör det motiverat för kommunen att äga bolaget.

Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige och av kommunstyrelsen utfärdade direktiv.

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom

- a gällande bolagsordning
- b gällande ägardirektiv
- c av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen enligt ovan särskilt utfärdade direktiv

2 Kommunens direktivrätt

Kommunen avser att utfärda sin direktivrätt genom bolagsstämmodirektiv. Det ankommer dock på bolagets styrelse och VD att följa utfärdade direktiv om de ej står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen annan lag eller författning eller medför skada för bolaget även mellan bolagsstämmorna. Utfärdade direktiv skall om möjligt gälla omedelbart de delges bolaget och utan avvaktan på fastställelse vid bolagsstämman om ej annat anges.

Bolaget skall i tillämpliga delar följa av kommunen upprättade riktlinjer/program/policies inom olika områden såsom personalpolitiska program, miljöpolicy, finanspolicy, inköpspolicy m.fl.

3 Mål och syfte med bolagets verksamhet

Bolaget skall verkställa bostadspolitiska beslut för att trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt ökad valfrihet, social trygghet och inflytande i boendet.

Bolaget ska:

- Tillhandahålla goda bostäder och lokaler till rimliga hyresnivåer i välskötta fastigheter och bostadsområden
- Förvalta sitt bestånd effektivt och utveckla förvaltningsformer där hyresgästerna uppmuntras att ta ett aktivt ansvar för sin boendemiljö och områdets/fastighetens utveckling
- Svara för att anpassa bostads- och lokalbeståndet, standardmässigt och till antal, då behov finns och ekonomisk lönsamhet erhålls
- Aktivt samverka med kommunen och andra berörda för att utveckla en god gemenskap, service och trygghet i de olika bostadsområdena och fastigheterna
- Anpassa lägenheternas och lokalernas utformning och standard samt servicenivån till hyresgästernas önskemål så långt det är rimligt och möjligt
- Eftersträva en god ekologisk hushållning och vara ett föredöme i miljöfrågor.

På uppdrag av kommunen skall bolaget till självkostnad ansvara för en samordnad administrativ och teknisk förvaltning av bolagets och kommunens fastighetsbestånd. I uppdraget ingående arbetsuppgifter avseende kommunens fastigheter preciseras i särskilda förvaltningsuppdrag. Bolaget skall i dialog med kommunen vara den drivande och medverkande parten för att utveckla, anpassa och effektivisera det kommunala fastighetsbeståndet.

4 Ekonomiska direktiv

Verksamheten skall bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer.

Finansiell ställning

Bolaget skall på kort och lång sikt sträva efter en balanserad ekonomisk utveckling med utgångspunkt från bolagets uppdrag, investeringsbehov och ekonomiska risker utan tillskott från ägaren.

Soliditeten skall hållas på en god och stabil nivå och på lång sikt eftersträva att av egen kraft höja soliditeten. Bolaget ska, med beaktande av det stora underhållsbehovet, sträva efter att långsiktigt höja sin soliditet till 15 procent. Riktvärden för soliditet och avkastning diskuteras i den samlade budgetprocessen.

Finansiell verksamhet

Finansieringsfrågor samordnas inom koncernen. Bolagets penningflöde samordnas med kommunens koncernkontosystem. Nyupplåning och konvertering av lån sker via Internbank. Eventuell placering av överlikviditet administreras inom kommunens finansförvaltning. Bolagets VD, eller av denne utsedd, skall ingå i koncernens finanskommitté.

Uppdragsersättning

Uppdragsersättningens storlek behandlas i den samordnade budgetprocessen och utbetalas månadsvis till överenskommet belopp. Medel som utbetalas för uppdragsverksamhet och som inte upparbetats under året skall återbetalas till kommunstyrelsen eller redovisas som skuld i bolagets bokslut och användas i verksamheten påföljande år.

Räntereglering mellan bolag och kommun sker till aktuell räntesats på koncernkontot i bank.

Den affärsmässiga och skattefinansierade verksamheten skall redovisas strikt åtskilda.

5 Kommunens insyn och ledningsfunktion

Bolagets verksamhet står under uppsikt av kommunstyrelsen.

Informationsskyldighet för bolaget

Bolaget skall hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet. I syfte att uppfylla denna skyldighet skall bolaget snarast till kommunen översända:

- a protokoll från bolagsstämma
- b protokoll från styrelsesammanträde
- c budget för kommande år
- d bolagets årsredovisning
- e revisionsberättelse
- f granskningsrapport

Punkt d, e och f anmäls som särskilt ärende till kommunfullmäktige.

Bolagets styrelseordförande och VD skall fortlöpande informera kommunstyrelsens presidium, kommunchefen eller av kommunen utsedd tjänsteman om bolagets verksamhet.

Innehåller protokoll som skall översändas till kommunen sådana uppgifter som bolaget på grund av offentlighet och sekretess inte kan lämna ut, skall uppgifterna uteslutas. Av det översända materialet skall framgå att sådan åtgärd vidtagits.

Budget och verksamhetsplan

Bolaget skall årligen fastställa verksamhetsplan för de närmaste tre räkenskapsåren. Verksamhetsplan och budget behandlas i samordnad budgetberedning inom kommunkoncernen och beslutas i samband med kommunfullmäktiges behandling av kommunens budget.

Koncernredovisning

Kommunkoncernens årsredovisning, delårsrapporter och månadsrapporter samordnas enligt kommunens anvisning och tidsplan.

Delårsrapporter skall samordnas med kommunens uppföljningsprocess så att gemensam rapport om kommunen och bolagets delårsbokslut och bokslutsprognos kan överlämnas till kommunfullmäktige.

Förvaltningsberättelsen skall utöver vad som sägs i aktiebolagslagen redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet.

Informationssammanträde

Bolaget skall årligen sedan årsredovisning och revisionsberättelse tillställts kommunen och i god tid innan årsstämman efter kallelse av kommunstyrelsen

lämna information och rapporter om händelser och planer i sin verksamhet för ledamöter och ersättare i kommunstyrelsen i samband med kommunstyrelsens behandling av koncernens årsredovisning. Vid sammanträdet skall styrelseledamöter, VD, revisorer och lekmannarevisorer närvara och besvara frågor om bolagets verksamhet i den mån detta inte bedöms som olämpligt med hänsyn till sekretesslagen.

6 Koncerndirektiv

Ansvar för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att utforma organisationen så att de bästa förutsättningarna för bolagets ändamål och mål samt koncernnyttan tillgodoses. För att säkerställa koncernnytta bör bolaget ta hänsyn till om effektivisering eller besparing på verksamheten medför nackdelar för kommunens organisation i sin helhet. Bolaget skall därför genom samråd tillsammans med berörd del inom kommunkoncernen i möjligaste mån hitta lösningar som tillgodoser både kommunkoncernens som bolagets intresse.

I bolagets information om sin verksamhet skall det i tillämpliga delar framgå att bolaget är en del av kommunens verksamhet.

Upphandling

Bolagets upphandling skall följa den för kommunen gällande upphandlingsordningen med iakttagande av de lagbestämmelser som reglerar upphandlingsförfarandet. I den mån det är lämpligt skall bolaget medverka i samordning av kommunens och övriga kommunägda företags upphandling.

Administrativ och teknisk samordning samt samnyttjande

Det åligger bolaget att fortlöpande pröva om samordning kan ske med funktion inom kommunen eller med annat bolag inom koncernen. Bolaget skall i sin verksamhet i största möjliga utsträckning använda samma administrativa och tekniska system som kommunen. Inför övergång till nytt sådant system skall samråd ske med kommunen.

Personalpolitik

- de personalpolitiska riktlinjerna för kommunen gäller också i tillämpliga delar för bolaget
- bolaget skall teckna branschspecifika kollektivavtal
- samråd ska ske med kommunens personalorgan i samband med förhandlingar om nya löneavtal
- rekrytering och upphörande av anställning av verkställande direktör skall ske i samråd och i enighet med kommunstyrelsen genom dess presidium
- löne- och anställningsvillkor för verkställande direktör fastställs efter samråd med kommunstyrelsen genom dess presidium.