

Ägardirektiv för Alingsåshem AB

Typ av styrdokument: Ägardirektiv

Beslutande instans: Kommunfullmäktige och bolagsstämma

Datum för beslut: 2025-09-24 § 200

Datum för fastställande på bolagsstämma: 2025-10-02 §21

Diarienummer: 2025.332 KS

Gäller för: Alingsåshem AB (ord.nr 556401-2374)

Giltighetstid: Tillsvidare

Revideras senast: Vid behov

Dokumentansvarig: Ekonomichef



ALINGSÅS
KOMMUN

1. Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Alingsåshem AB är en organisatorisk enhet i kommunens verksamhet och således underordnat kommunfullmäktige i Alingsås kommun. Bolaget ska följa den företagspolicy som fullmäktige har antagit för de kommunala bolagen.

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

- a) bolagsordning
- b) företagspolicy
- c) ägardirektiv
- d) avtal som kan finnas mellan kommunen och bolaget

Fastighetskoncernen Alingsåshem AB äger samtliga aktier i bolaget.

2. Kommunens 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.

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. Ledningsfunktionen har i kommunen även förtydligats med en särskild företagspolicy.

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 6 kap. 9 § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

4. Sekretess

Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till ägaren får uppgiften uteslutas. Bolaget ska i så fall uppge att strykning/utelämnande skett.

5. Ändamålet med verksamheten

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 har till föremål för sin verksamhet att inom Alingsås kommun äga, förvalta, förädla, förvärva, bebygga och överlåta fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal

verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att, i allmännyttigt syfte och med iakttagande av lokaliseringsprincipen, främja bostadsförsörjningen inom Alingsås kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas i ett långsiktigt och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart perspektiv. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen (2017:725).

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare och ska inom sitt verksamhetsområde aktivt medverka till att kommunens vision förverkligas. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren och i dess ställe.

Bolaget ska

arbeta för social hållbarhet genom att:

- erbjuda kommuninvånarna trygga, välkomnande och inkluderande livsmiljöer
- skapa sociala nätverk genom aktiviteter som bidrar till goda relationer i våra geografiska områden
- erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka sin livsmiljö genom dialog och inflytande

arbeta för miljömässig hållbarhet genom att:

- minska sitt klimatavtryck genom att arbeta för energieffektivisering, återbruk och klimatsäkring

arbeta för ekonomisk hållbarhet genom att:

- erbjuda en variation i vårt fastighetsbestånd avseende till exempel ålder, läge och standard och genom det uppnå attraktivitet och ekonomisk stabilitet
- arbeta med social och miljömässig hållbarhet som skapar ökade fastighetsvärden

Alingsåshem AB ska tillgodose olika kunders behov av boende. För att uppfylla ändamålet med verksamheten och underlätta fastighetstransaktioner får bolaget köpa och sälja fastigheter eller aktier i fastighetsförvaltande dotterbolag. Med undantag för frågor av principiell beskaffenhet eller frågor av större vikt fordras inget särskilt tillstånd för att genomföra de transaktioner med tillhörande formalia som krävs.

Vid förvärv av dotterbolag enligt ovan äger bolagets styrelse rätt att till exempel fastställa bolagsordning, utse styrelse, yrkesrevisorer och lekmannarevisorer samt utse ägarrepresentant till bolagsstämma. Dock ska styrelsens representanter, yrkesrevisorer och lekmannarevisorer vara de samma som, från tid till annan, utses för Alingsåshem AB.

Verksamhet/utveckling

Bolaget ska förvalta och utveckla nuvarande bestånd inom sina geografiska områden. Det kan göras genom att utveckla och avyttra fastigheter och byggrätter, göra förtätningar och ombyggnationer. Alingsåshem AB ska också bidra till utvecklingen av nya områden genom byggnation av bostäder.

Bolaget ges möjlighet till strategisk avyttring med syfte att utveckla och främja socialt starka områden. Bolaget ska som en del i den sociala hållbarheten erbjuda förturer till kommunen.

Bolaget bör långsiktigt öka sitt lägenhetsbestånd i takt med att Alingsås växer, målbilden är en marknadsandel på 40–50 procent av hyresrätterna.

Medel som frigörs vid eventuella försäljningar inom bostadsbolaget ska stanna inom bostadsbolaget och bidra till hållbar samhällsutveckling i kommunen.

6. Ekonomiska mål samt finansiering

Alingsåshem AB ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett hållbart samhällsbyggande med social och miljömässig hållbarhet i fokus. För att uppnå kostnadseffektivitet och åstadkomma optimala lösningar inom kommunkoncernen kan samarbete ske där det är lämpligt.

Soliditet

Bolaget bör ha en marknadsmässig justerad soliditet¹ om 35 procent baserat på fastigheternas marknadsvärde minskat med uppskjuten skatt. Vid en långsiktig marknadsmässig justerad soliditet understigande 35 procent bör styrelsen ha en plan för att inom en femårsperiod uppnå normal nivå.

Avkastningskrav

Bolaget bör ha en direktavkastning² över tid på totalt kapital om minst 5 procent, baserat på fastigheternas bokförda värde. Vid avkastning understigande 5 procent bör styrelsen ha en plan för att inom en femårsperiod uppnå normal nivå.

Koncernbidrag

Alingsåshem AB kan, i den mån resultatet medger, lämna koncernbidrag. Alingsåshem AB ska vara ett allmännyttigt bostadsföretag. Det innebär att det koncernbidrag som bolaget kan lämna, ska vara i överensstämmelse med lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Upplåning

Upplåning sker enligt Alingsås kommuns styrande dokument för finansverksamheten. Bolaget ska inkluderas i processen för utformning och revidering av de styrande dokumenten.

7. Information och ägardialog

Samordning/process

Bolagets verksamhet ska utgå från kommunens vision, övergripande mål och strategisk inriktning.

Bolagets verksamhet ska aktivt samordnas och samverka med övriga bolag i

¹ Med justerad soliditet avses redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt, i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.

² Direktavkastning på totalt kapital definieras som driftnetto dividerat med fastigheternas bokförda värde. Driftnetto definieras som nettoomsättning exklusive övriga intäkter minus kostnader för underhåll, drift, administration samt fastighetsskatt.

koncernen samt med den verksamhet som bedrivs i förvaltningsform.

Kommunstyrelsen ansvarar för kommunens strategiska och taktiska planering av verksamhetslokaler samt har uppdraget att samordna och effektivisera lokalanvändningen i kommunen. Bolaget ska medverka i detta arbete.

Styrprinciper för budget, verksamhetsplanering och uppföljning ska anpassas till kommunens styrprocess.

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

Kommunstyrelsen ska utan dröjsmål få del av

- protokoll från bolagsstämma
- protokoll från styrelsesammanträde
- bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisor.

Demokrati

Uppfyllande av ägardirektiv ska rapporteras till kommunfullmäktige, via moderbolaget AB Alingsås Rådhus, i samband med delårsbokslut och årsbokslut.

8. Redovisning till koncernen

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapport enligt lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning. Bolaget ska upprätta avstämt delårsbokslut per den 31 augusti och årsbokslut per den 31 december. Boksluten ska lämnas till kommunledningskontoret som underlag till den sammanställda redovisningen för hela Alingsås kommunkoncern enligt de inlämningstider som kommunledningskontoret fastställer.

Bolaget ska till boksluten upprätta en förvaltningsberättelse som underlag till delårsrapport och årsredovisning för Alingsås kommun. Bolaget ska därvid uppmärksamma ägarkommunen på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet. Kommunledningskontoret utfärdar närmare instruktioner om förvaltningsberättelsens innehåll, utöver det som är reglerat i lag.

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av kommunens budget.

Bolaget ska årligen fastställa och inkomma med en budget för nästkommande räkenskapsår samt en plan för efterföljande två år innefattande resultat- och balansräkning, kassaflöde samt investeringsplaner (kort- och långsiktiga) samt kommande behov av upplåning. Bolaget ska även inkomma med 5-åriga investeringsplaner samt kommande behov av upplåning avseende närmaste fem år. Investeringsplanerna ska inkludera beskrivningar av planerade investeringar.

Innan bolagets beslut om budget ska AB Alingsås Rådhus få ta del av investerings- och finansieringsbudgeten och ges möjlighet att yttra sig över förslaget.

Nämnda budget och planer ska tillställas kommunledningskontoret enligt de inlämningstider som kommunledningskontoret fastställer.

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 kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 9 § kommunallagen samt till lekmannarevisorns granskning.

10 Granskningsrapporten

Bolagets lekmannarevisorer ska årligen i sin granskningsrapport yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordningen och i detta ägardirektiv, samt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Om lekmannarevisorerna inom ramen för sin granskning finner brister i de avseenden som anges i första stycket ska lekmannarevisorerna löpande kommunicera sina iakttagelser med kommunstyrelsen.

11 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.

Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräknningen i bolagsordningen kan trots detta vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med kommunstyrelsen.

Transaktioner (köp och försäljningar) av större vikt definieras som mer än två procent av fastighetsbeståndet per tillfälle och ska därför godkännas av kommunfullmäktige.

Vid avyttring enligt ovan eftersträvas i första hand ombildning i större områden med målsättningen långsiktigt ägande och socialt hållbara områden.