



2013-04-15

För den verksamhet som bedrivs i Ludvika Kommunfastigheter Aktiebolag gäller följande ägardirektiv. Ägardirektivet är utformat till moderbolaget som i sin tur ansvarar för att direktiven förs vidare till dotterbolag.

Ägardirektiv för Ludvika Kommunfastigheter Aktiebolag och LudvikaHem Aktiebolag

Ägardirektiven antas av kommunfullmäktige och ska bekräftas på bolagens årsstämmor/bolagsstämmor.

Gemensamma ägardirektiv

Bolagen som en del av den kommunala organisationen

Bolagen ägs av Ludvika kommun. Bolagen är en del av kommunens verksamhet. Bolagen ska i sin verksamhet beakta detta.

Förutom genom lag och författningar regleras bolagens verksamhet och bolagens förhållande till kommunen genom

- a) bolagsordning
- b) ägardirektiv

Kommunens direktiv rätt

Det åligger på bolagens styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv om de inte strider mot bolagsordningen eller mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning eller strider mot bolagets intresse.

Detta direktiv är ett komplement till bolagsordningen.

Kommunens ledningsfunktion

Bolagens verksamhet står enligt kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolagen i de avseenden som anges i kommunstyrelsens reglemente.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagens handlingar och räkenskaper samt att i övrigt inspektera bolagen och dess verksamhet. Bolagen ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som kommunstyrelsen begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med Ludvika Kommunfastigheters styrelse.

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

Sekretess

Finns på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till kommunen får uppgiften uteslutas. Bolagen ska i så fall uppge att strykning/utlämnande skett.



2013-04-15

Bolagens verksamhet

Föremålet för bolagens verksamhet anges i bolagsordning. Bolag får inte bedriva verksamhet som inte är förenligt med bolagsordning.

Bolagen får inte heller bedriva verksamhet som inte är förenligt med den kommunala kompetensen.

Fullmäktiges rätt att ta ställning

Bolagen ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Med större förvärv och försäljningar avses de fall då köpeskillingen överstiger 10 miljoner kronor per affärstillfälle.

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

Kommunal budget och koncernredovisning

Bolagen ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapport enligt lag om kommunal redovisning. Bolagen ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av kommunens budget.

Revision

I revisionsreglementet anges att kommunens revisorer föreslår auktoriserade och godkända revisorer till kommunens företag och donationsstiftelser. Denna upphandling utgör underlag för bolagsstämmans beslut om utseende av revisorer. I sitt arbete med granskning av bolagen äger förtroendevald revisor rätt till nödvändigt biträde av sakkunniga. Kostnader för detta belastar företaget.

Förvaltningsberättelsen

Bolagens styrelser ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen stadgar redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av de specificerade målen med densamma.

Utlåtandet 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.

Granskningsrapporten

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



2013-04-15

Lekmannarevisorerna ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolag brister i de avseenden som omnämnts i första stycket.

Information

Bolagen ska fortlöpande hålla kommunstyrelsen informerad om sin verksamhet. Bolagen ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar.

Bolagen ska till kommunstyrelsen löpande redovisa bolagets ställning och resultat. Periodisiteten för detta är densamma som gäller för kommunens övriga verksamheter. Bolagen ska därvid uppmärksamma kommunen på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagens verksamheter.

Kommunen ska utan dröjsmål få del av

- protokoll från bolagsstämma;
- protokoll från styrelsesammanträde;
- bolagens 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.

Budget och verksamhetsplan

Bolagen ska årligen fastställa verksamhetsplan med strategiska mål för de närmaste tre räkenskapsåren och budget för nästkommande verksamhetsår. Rapportering av verksamhetsplan och budget samordnas med kommunens tidsplanering.

Kommunal koncernredovisning och budget

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

Styrelsens suppleanter

För suppleanters inträde i styrelsen gäller samma ordning som för ersättare i kommunstyrelsen.

Suppleant ska kallas till styrelsen. Icke tjänstgörande suppleant har närvaro- och yttranderätt vid styrelsens sammanträde.

Suppleant som inte tjänstgör ska åläggas att iaktta samma tystnads- och lojalitetsplikt som ledamot.

Bolagsstämma

Bolagen ska årligen senast före utgången av juni månad hålla årsstämma.

Kallelse till bolagsstämmor i övrigt kallas när behov så uppstår.

Av bolagsordning framgår hur kallelse ska ske.



2013-04-15

Allvarliga händelser och ordinära händelser i fredstid och vid höjd beredskap

Bolagen ska ingå i kommunens organisation för allvarliga händelser och för extraordinära händelser och vidta de åtgärder som följer av kommunens planering och beslut. Således ska bolagen upprätta planer för sådana händelser, årligen revidera planerna och se till att planerna bygger på riskanalyser inom respektive verksamhet. Planer och riskanalyser ska göras enligt kommunens anvisningar.

Kommunövergripande mål, visioner, reglementen, policy, riktlinjer, regler, strategier, program och planer

Bolagen omfattas av den vision, strategiska målområden och övergripande mål som fastställs av kommunfullmäktige. Kommunövergripande policy m.m. ska i tillämpliga delar gälla bolagen. Eventuella övriga interna bolagsinstruktioner ska baseras på respektive kommunala dokument.

Vid nybyggnation av offentliga lokaler ska bolaget avsätta 1 % av byggkostnaden för konstnärlig utsmyckning vilken görs i samarbete med kommunens kultur- och fritidsnämnd.

Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Ludvika kommun vilket framgår av arkivreglemente.

Styrelsens arvode

Arvode och andra ersättningar som ska utgå till styrelseledamöter, suppleanter samt lekmannarevisorer framgår av beslut som fattats av kommunfullmäktige.



2013-04-15

Särskilt ägardirektiv för Ludvika Kommunfastigheter

Bolagets uppgifter och ändamål

- a) Bolaget ska äga och förvalta fastigheter för att tillhandahålla kommunens verksamheter med lokaler och vara aktivt i att söka samordningsfördelar. Bolaget ska avyttra eller hyra ut lokaler externt som kommunen inte vill utnyttja.

Bolaget ska även förvalta andra fastigheter som ägs av kommunen enligt särskilda överenskommelser som tecknas mellan parterna.

- b) Bolaget ska sträva efter att lokalerna har en hög tillgänglighet och att inte någon stängs ute från kommunal verksamhet.
- c) Kommunen ska för ovanstående fastighetsförvaltning betala bolagets självkostnad. I bolagets självkostnad ska det räknas med samtliga kostnader som vid normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synpunkt. Det innebär att relevanta interna och kalkylerade kostnader ska ingå. I självkostnaden ska det också ingå kapitalkostnader.
- d) Bolaget ska utifrån långsiktiga och affärsmässiga principer, i förvaltning och utveckling av lokaler för näringslivet medverka till att trygga dess lokal- och markförsörjningen i kommunen och därmed skapa kommunnytta. Bolaget ska vara en aktiv aktör på marknaden och därigenom medverka till att utveckla Ludvika som attraktiv kommun.
- e) Bolaget ska utöva sin verksamhet inom näringslivsområdet i överensstämmelse med kommunens allmänna mål. I de fall motsättningar uppstår mellan de mål kommunen fastställer för näringslivsutvecklingen och bolagets företagsekonomiska bedömningar ska separata avtal träffas mellan parterna.
- f) Bolaget ska utöva ägarstyrning av bolag i koncernen i enlighet med uppdrag givna av kommunfullmäktige i syfte att bl.a. uppnå samordning och optimalt resursutnyttjande i bolagskoncernen. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse.

Krav på bolaget

Näringslivsfastigheter

Bolaget ska:

- a) utveckla fastighetsbeståndet;
b) vara en aktiv fastighetsägare.

Övriga fastigheter

- a) utveckla fastighetsbeståndet;
b) vara en aktiv fastighetsägare;



2013-04-15

- c) trygga kommunens behov av verksamhetslokaler.

Ansvar för miljö och kvalitet

Bolaget ska:

- a) agera vägledande och utgöra ett föredöme i miljö- och kvalitetsfrågor;
- b) bedriva sin verksamhet utifrån en ekologisk grundsyn, innebärande bl.a. att vid produktion av lokaler välja råvaror och tillverkningsätt som belastar miljön minimalt sett över produktens hela livscykel;
- c) så långt det är ekonomiskt, tekniskt och miljömässigt rimligt ansluta sina fastigheter till fjärrvärmenätet.

Ekonomi

Bolaget ska:

- a) under perioden 2013 – 2015 successivt stärka sitt resultat och redovisa ett positivt resultat före skatt och exklusive eventuella realisationsförluster samt nedskrivningar;
- b) bolaget ska arbeta för att behovet av kommunal borgen på sikt ska minska.



2013-04-15

Särskilt ägardirektiv för LudvikaHem

Inriktning på bolaget

Bolagets verksamhet ska utifrån långsiktiga och affärsmässiga principer, i förvaltning och utveckling av bostäder och bostadsområden, medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen och därmed skapa den kommunnytta som gör det motiverat för Ludvika kommun att äga bolaget.

Bolaget ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och därigenom medverka till att utveckla Ludvika som attraktiv kommun.

Bolaget ska utöva sin verksamhet i överensstämmelse med kommunens allmänna mål. I de fall motsättningar uppstår mellan de mål kommunen fastställer för bostadsförsörjningen och bolagets företagsekonomiska bedömningar ska separata avtal träffas mellan parterna.

Bolaget ska erbjuda en yttre och inre miljö som kan tilltala dagens bostadssökande med möjligheten till samvaro i grannskapet – både ute och inne.

Krav på bolaget:

Bostadsutbud

Bolaget ska:

- a) arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden;
- b) erbjuda ett varierat utbud av bostäder - både geografiskt och storleksmässigt;
- c) medverka till att utveckla kommunen till en attraktiv boendeort genom att verka för att ett ömsesidigt och kontinuerligt samråd sker med kommunen i markförvärvs- och planfrågor.

Socialt och demokratiskt ansvar

Bolaget ska:

- a) medverka till att en god service finns och att förutsättningar för social gemenskap skapas i bostadsområden;
- b) ha en så väl avvägd sammansättning av bostäder i olika områden att även socioekonomiskt svagare grupper kan beredas bostad;
- c) ansvara för att det finns bostäder anpassade till särskilda behov;
- d) skapa och utveckla förutsättningar för de boendes inflytande och delaktighet i bolagets verksamhetsutveckling.



2013-04-15

Ansvar för miljö och kvalitet

Bolaget ska:

- a) agera vägledande och utgöra ett föredöme i miljö- och kvalitetsfrågor;
- b) bedriva sin verksamhet utifrån en ekologisk grundsyn, innebärande bl.a. att vid produktion av bostäder välja råvaror och tillverkningsätt som belastar miljön minimalt sett över produktens hela livscykel;
- c) så långt det är ekonomiskt, tekniskt och miljömässigt rimligt ansluta sina fastigheter till fjärrvärmenätet.

Ekonomi

Bolaget ska:

- a) ha ett avkastningskrav (resultat efter finansnetto i förhållande till nettoomsättning) som är lägst 2 % från och med år 2014;
- b) ha högst 3 % vakansgrad för tomma lägenheter.