

Diarienummer: KS.2016.242

Datum: 2016-09-14

Kommunchef Björn Järbur

Tel: 0303-330264

E-post: bjorn.jarbur@ale.se

Ägardirektiv för Alebyggen 2016

Bolagets verksamhet skall bedrivas enligt affärsmässiga principer. Detta innebär att bolaget alltid skall utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget. Med hänsyn tagen till de offentlighetsrättsliga merkostnader som åligger bolaget skall bolagets långsiktiga direktavkastning uppgå till 4,0 % av fastighetsvärdet.

Ale kommuns bostadsföretag, AB Alebyggen, är ett viktigt bostadspolitiskt instrument. Ales totala attraktionskraft som boendekommun är tillsammans med bolagets egen förmåga att erbjuda attraktiva bostäder direkt avgörande för efterfrågan på Alebyggens bostäder och därmed också för bolagets ekonomi. Härvid skall följande punkter prioriteras:

- Verka med utgångspunkt i kommunens vision och strategiska planer
- Producera minst 50 nya lägenheter per år mätt över en flerårsperiod
- Under perioden 2017 - 2019 öka produktionen utöver det långsiktiga åtagandet, för att möta behoven av bostäder för Alebor. Bedömningen hösten 2016 är att en ökning med drygt 300 lägenheter krävs under perioden
- Fokusera på utvecklingen av centralorterna, Älvängen och Nödinge till attraktiva småstäder
- Skapa ett integrerat boende så att alla som verkar i ett område också har råd att bo där. Detta innebär att det skall finnas både billiga och dyra lägenheter i samma område. Arbeta skall också bedrivas så att olika upplåtelseformer blandas inom respektive område
- Arbeta med utveckling så att hänsyn tas till både befintliga hyresgäster i ett område samtidigt som nya behov tillgodoses
- Arbeta med kontinuerligt underhåll så att underhållsskuld ej byggs upp
- Aktivt arbeta med värdering och försäljning av fastigheter för att skapa utrymme för framtida satsningar
- Vara långsiktiga vilket innebär att möjligheten att bygga när det är billigare baserat på lågkonjunktur tas tillvara

Bolagets bostadsbestånd utgör en bas för kommunens utbud av hyresrätter dit bostadssökande kan erbjudas bostad utan ekonomisk och/eller social rangordning. Grundläggande krav avseende ekonomiska förhållanden och bostadssociala beteenden ska dock uppfyllas. Bostadsutbudet ska vara attraktivt och varierat och hyressättningen konkurrenskraftig i ett lokalt och regionalt perspektiv.

Bolaget ska ta ett tydligt socialt ansvar och arbeta med trivsel, trygghet och sammanhållning. Bolaget har till uppgift att noga följa utvecklingen när det gäller de allmänna förutsättningarna för bostadsbyggande och bygga hyreslägenheter eller övriga former av boenden när de ekonomiska förutsättningarna är realistiska. Bolaget ska överväga ombildande av hyresrätt till bostadsrätt för att främja ett varierat bostadsutbud och frigöra kapital för nybyggnation och underhåll.

Bolaget äger rätt att köpa och sälja fastigheter. Bolaget har också till uppgift att bidra till att en sådan positiv utveckling erhålls att kommunens totala attraktionskraft ökar jämfört med idag. Bolaget har även till uppgift att engagera sig i kommunens näringslivsutveckling och enligt affärsmässiga principer vidta åtgärder som annars inte kommer till stånd.

Bolaget skall ha höga ambitioner och vara en föregångare när det gäller miljöåtgärder i befintligt bostadsbestånd och när det gäller miljöeffektiv nybyggnad. Med iakttagande av de begränsningsregler som följer av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag skall bolaget till kommunen årligen lämna utdelning motsvarande verksamhetsårets genomsnittliga statslåneränta med ett tillägg om 0,3% beräknat på 9,5 mnkr av det totala aktiekapitalet om 17,5 mnkr.

Borgensavgift skall erläggas på av bolaget upptagna lån med kommunal borgen. Borgensavgiften skall fastställas årligen av kommunfullmäktige i samband med kommunens fastställande av kommande års budgetram.

Kommunfullmäktige är att anse som bolagets ägare. Enligt 3 kap 17-18 §§ kommunallagen fastställer kommunfullmäktige ändamålet med bolagets verksamhet samt utser samtliga styrelseledamöter. Vidare ska kommunfullmäktige ta ställning innan beslut i verksamhet som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Varje ärendes karaktär ska prövas av bolagets styrelse som bär ansvaret för att dessa frågor förs till kommunfullmäktige för ställningstagande. Om tveksamhet uppstår huruvida en fråga är av sådan beskaffenhet att ägarens ställningstagande skall inhämtas, ska den underställas ägaren för sådant ställningstagande.

Kommunfullmäktige har rätt att närvara vid årsstämma samt har rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och VD, ställa frågor.

Kommunstyrelsen har enligt Kommunallagen ett ansvar för att fortlöpande följa verksamheten. Detta innebär att kommunstyrelsen även ska ha en överblick och kontroll över bolagets verksamhet, den s.k. uppsiktsplikten.

Kommunfullmäktige utser lekmannarevisorer i bolaget. Lekmannarevisorerna ska årligen lämna

granskningsrapport till bolagsstämman.

Bolaget ska kontinuerligt hålla ägaren informerad om sin verksamhet och om planerade åtgärder av större vikt. Detta sker vid regelbundna ägarsamråd mellan kommunledning och bolagsledning samt på endera partens initiativ vid behov.

Bolaget ska särskilt beakta av kommunfullmäktige fattade beslut beträffande internbank och finanspolicy och givna direktiv beträffande borgen och ekonomi- och finansieringskreditiv. Hur bolaget verkar i enlighet med kommunens styrdokument och beslut ska framgå av bolagets verksamhetsplan/affärsplan.

Bolagets styrelse ansvarar för bolagets organisation och arbetsfördelning dels inom styrelsen och dels mellan styrelse och verkställande direktör. Styrelsen ska årligen utvärdera sitt eget arbete. Utvärderingen ska minst omfatta om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina uppgifter, om dess arbetsformer fungerar och om den internt är organiserad på lämpligt sätt när det gäller eventuell arbetsfördelning.

Det åligger bolagsstyrelsen att se till att bolagets organisation är ändamålsenlig och inrymmer rutiner och funktioner som verkar kvalitetssäkrande. Bolagsstyrelsen ska tillse att bolaget har en god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera hur bolagets system för intern kontroll fungerar.