

Tjänsteutlåtande

Kommunkansliet

Datum 2017-01-31
Dnr KS 2016/0087

Till Kommunstyrelsen

Ägardirektiv för bolagen inom Armadakoncernen, Österåkers kommun

Sammanfattning

Kommunfullmäktige föreslås att vid sitt sammanträde besluta om följande ägardirektiv för samtliga bolag inom Armadakoncernen, Österåkers kommun. Beslutet innebär även ett upphävande av de hittills gällande ägardirektiven. Armadakoncernen är Österåkers kommuns fastighetskoncern. Moderbolaget Armada Fastighets AB äger ett bostadsbolag, Armada Bostäder AB, ett bolag som äger kommunens verksamhetsfastigheter, Armada Kommunfastigheter AB samt ytterligare ett bolag med exploateringsfastigheter, Österåkers Exploateringsfastigheter AB. Därutöver äger moderbolaget ett bolag som äger, förvaltar och bygger ut bredband i kommunen, Österåkers Stadsnät AB samt ett antal bolag, som från tid till annan äger fastigheter.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta

1. anta ägardirektiv för bolagen inom Armadakoncernen, i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2017-01-31 , Dnr KS 2016/0087 samt
2. upphäva de hittills gällande generella ägardirektiven för bolagen inom Armadakoncernen

Tjänsteutlåtande

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse (samma som nuvarande)

1. Ägaridé

1. Ägaridé

Armada-koncernen ska bidra till Österåkers kommuns vision och stärka kommunens ambitioner att betraktas som en attraktiv kommun genom välskötta och väl underhållna bostäder och verksamhetslokaler med en hög anslutning till bredband.

Armada-koncernen ska bidra till Österåkers kommuns vision och stärka kommunens ambitioner att betraktas som en attraktiv kommun genom välskötta och väl underhållna bostäder och verksamhetslokaler med en hög anslutning till bredband.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2. Ekonomiska mål

2. Ekonomiska mål

För perioden 2014 – 2019 ska

- Armada-koncernen i genomsnitt ge en avkastning på 3% på totalt kapital samt uppnå en soliditet på 4,5% på bokförda värden,
- Armada Bostäder AB i genomsnitt ge en avkastning på 5% på totalt kapital samt uppnå en soliditet på 18% på bokförda värden,

Styrelsen för moderbolaget Armada fastighets AB fastställer ekonomiska mål för varje enskilt bolag exklusive Armada Bostäder AB inom ramen för ägarens krav på koncernen.

För perioden 2017 – 2019 ska

- Armada-koncernen i genomsnitt ge en avkastning på 3% på totalt kapital samt uppnå en soliditet på 6% på bokförda värden,*
- Armada Bostäder AB i genomsnitt ge en avkastning på 5% på totalt kapital samt uppnå en soliditet på 15% på bokförda värden,*
- Armada Kommunfastigheter AB i genomsnitt ge en avkastning på 0,1% på totalt kapital.*

Styrelsen för moderbolaget Armada Fastighets AB fastställer ekonomiska mål för varje enskilt bolag exklusive Armada Bostäder AB och Armada Kommunfastigheter AB inom ramen för ägarens krav på koncernen.

Dock ska avkastningen i Armada Kommunfastigheter AB regelbundet återföras genom reparation och underhåll i bolagets fastigheter, varför ökningen av koncernens soliditet främst ska ske genom avyttring av fastigheter.

Tjänsteutlåtande

Nuvarande lydelse

3. Övriga mål

Under perioden 2014 – 2019 ska Armada Bostäder AB eftersträva att uppföra 500 bostäder.
Inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar tillgodose bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar genom att förmedla lägenheter till Socialnämnden och Vård- och omsorgsnämnden utifrån nämnderna bedömt behov.
Armadakoncernen ska vid behov komplettera att det på markanden byggs industri- och hantverksfastigheter i takt med kommunens expansion.

Föreslagen lydelse

3. Övriga mål

*Under perioden 2017 – 2021 ska Armada Bostäder AB tillsammans med övriga marknadsaktörer bygga och bidra till att 500 hyresrätter tillskapas i kommunen.
Inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar tillgodose bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar genom att förmedla lägenheter till Socialnämnden och Vård- och omsorgsnämnden utifrån nämnderna bedömt behov.
Armadakoncernen ska i takt med kommunens expansion skapa förutsättningar för att det byggs kommersiella lokaler i kommunen genom att t. ex. sälja byggbara tomter/ fastigheter.*

Nuvarande lydelse

4. Avyttring av fastigheter

För att stärka koncernens soliditet ska fastigheter som ligger utanför koncernens ändamål med bolagens verksamhet på sikt avyttras.

Föreslagen lydelse

4. Avyttring av fastigheter

För att stärka koncernens soliditet ska fastigheter som ligger utanför koncernens ändamål med bolagens verksamhet avyttras på marknadsmässiga grunder under 2017 och 2018. Därutöver ska ytterligare fastighetsförsäljningar ske för att finansiera koncernens investeringar. Härigenom ska koncernens soliditet öka och belåning minska.

Nuvarande lydelse

5. Utbyggnad av bredband

Österåkers stadsnät AB ska verka för att 90% av hushållen i kommunen kan anslutas till bredband med en minimihastighet 100

Föreslagen lydelse

5. Utbyggnad av bredband

Österåkers stadsnät AB ska verka för att 90% av hushållen i kommunen kan anslutas till bredband med en minimihastighet 100 Mbit/sek. Bolaget

Tjänsteutlåtande

<p>Mbit/sek. Bolaget ska redovisa var och när utbyggnad sker samt finansiera utbyggnaden med medel som genereras inom Armadakoncernen.</p> <p>Investeringar ska inte bara ses som kommunala strukturinvesteringar utan man ska även beakta lönsamhetskrav.</p>	<p>ska redovisa var och när utbyggnad sker samt finansiera utbyggnaden med medel som genereras inom Armadakoncernen.</p> <p>Investeringar ska inte bara ses som kommunala strukturinvesteringar utan man ska även beakta lönsamhetskrav.</p> <p>Dock ska bolaget ta ett helhetsansvar för det område som byggs ut så att så många intressenter som möjligt kan anslutas till nätet.</p>
--	---

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6. Kommunstyrelsens uppsiktsplikt

6. Kommunstyrelsens uppsiktsplikt

<p>Armadakoncernen står under Kommunstyrelsens uppsikt.</p> <p>Kommunstyrelsen kan själv, eller genom andra som kommunen utser, granska bolagets räkenskaper och handlingar.</p> <p>Bolagen ska hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet och snarast översända protokoll från bolagsstämmor, årsredovisningar, delårsrapporter, revisionsrapporter och övriga handlingar som behövs för att Kommunstyrelsen ska kunna fullgöra sina skyldigheter.</p>	<p>Armadakoncernen står under Kommunstyrelsens uppsikt.</p> <p>Kommunstyrelsen kan själv, eller genom andra som kommunen utser, granska bolagens räkenskaper och handlingar.</p> <p>Bolagen ska hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet och snarast översända protokoll från bolagsstämmor, årsredovisningar, delårsrapporter, revisionsrapporter och övriga handlingar som behövs för att Kommunstyrelsen ska kunna fullgöra sina skyldigheter.</p> <p>Bolagen ska vid 3 tillfällen per år till Kommunstyrelsens Arbetsutskott, redovisa på vilket sätt bolaget uppfyller det kommunala ändamålet samt efterlever gällande ägardirektiv.</p>
--	---

Föreslagen lydelse (nytt tillägg)

7. Samarbete mellan kommunen och bolagen

Armadakoncernen åläggs att ta det fulla fastighetsansvaret för de lokaler som Österåkers kommun hyr. Det innebär att Armadabolagen ansvarar för drift och skötsel av samtlig fast installerad utrustning som är relaterad till verksamhetens ändamål såsom t. ex. ribbstolar i

Tjänsteutlåtande

gymnastiksal, utrustning på skolgårdar, kylanläggningar vid idrottsanläggningar osv.

För att effektivisera arbetet med upphandlingar ska Armadabolagens upphandlingar mot ersättning skötas av Österåkers kommuns upphandlingsenhet.

I samarbete med kommunen ska Armadakoncernens bolagsstruktur ses över under 2017 för att koncernen ska bli mer transparent. I detta arbete ska särskild hänsyn till att samtliga fastigheter som kommunen hyr ska ligga i Armada Kommunfastigheter AB samt att minska antalet bolag inom Armadakoncernen.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7. Revision

8. Revision

För granskning av Armadakoncernen väljer bolaget revisorer.

Lekmannarevisorer utses av Kommunfullmäktige.

Årsstämman utser därutöver enligt Aktiebolagslagen minst en revisor. Österåkers kommunkoncern har för avsikt att ha samma revisor/revisionsbolag i hela koncernen.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse (samma som nuvarande)

8. Ägardialog

9. Ägardialog

Företrädare för bolagen och dess styrelser samt kommunen, ska löpande genomföra planerings- och uppföljningssamtal i en ägardialog om ekonomi och verksamhetsfrågor.

Företrädare för bolagen och dess styrelser samt kommunen, ska löpande genomföra planerings- och uppföljningssamtal i en ägardialog om ekonomi och verksamhetsfrågor.

9. Kommunfullmäktiges informations- och yttranderätt

10. Kommunfullmäktiges informations- och yttranderätt

Om Kommunfullmäktige så begär så ska ett informationsmöte ordnas i anslutning till sammanträde i Kommunfullmäktige.

Om Kommunfullmäktige så begär ska ett informationsmöte ordnas i anslutning till sammanträde i Kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas innan bolaget fattar beslut i

Kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas innan bolagen fattar beslut i verksamheten

Tjänsteutlåtande

<p>verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, t. ex.</p> <ul style="list-style-type: none"> - mål och riktlinjer för verksamheten, - viktiga ekonomiska frågor. <p>Kommunfullmäktiges godkännande ska inhämtas i frågor som avser bilda, köpa eller sälja bolag eller andelar i bolag, köp och försäljning av bebyggda fastigheter.</p> <p>Kommunstyrelsen får i egenskap av företrädare för ägaren – Kommunfullmäktige – och under förutsättning att beslutet inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, besluta om godkännande av</p> <ul style="list-style-type: none"> - upptagande av nytt lån överstigande 30 mnkr - beslut om investeringar överstigande 30 mnkr, andra viktiga ekonomiska frågor. 	<p><i>som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, t. ex.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- mål och riktlinjer för verksamheten,</i> <i>- viktiga ekonomiska frågor.</i> <p><i>Det åligger bolagen att säkerställa vad kommunen, genom Kommunstyrelsens Arbetsutskott, anser vara av principiell beskaffenhet samt att redovisa detta i enlighet med vad som avses i punkt 6.</i></p> <p><i>Kommunfullmäktiges godkännande ska inhämtas i frågor som avser bilda, köpa eller sälja bolag eller andelar i bolag, köp och försäljning av fastigheter.</i></p> <p><i>Kommunstyrelsen får i egenskap av företrädare för ägaren – Kommunfullmäktige – och under förutsättning att beslutet inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, besluta om godkännande av</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- försäljning av egendom vars värde överstiger 30 mnkr</i> <i>- försäljning eller bildande av bolag inom koncernen</i> <i>- upptagande av nytt lån överstigande 30 mnkr</i> <i>- beslut om investeringar överstigande 30 mnkr</i> <i>- andra viktiga ekonomiska frågor.</i>
---	--

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse (samma som nuvarande)

10. Direktivrätt

11. Direktivrätt

<p>Armadakoncernen ska följa de direktiv som utfärdas av Kommunfullmäktige i Österåkers kommun.</p>	<p><i>Armadakoncernen ska följa de direktiv som utfärdas av Kommunfullmäktige i Österåkers kommun.</i></p>
---	--

Tjänsteutlåtande

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

11. Övriga mål och policies

12. Övriga mål och policies

<p>Armadakoncernens verksamhet ska bedrivas i enlighet med de mål avseende miljö och energianvändning som vid var tid gäller i Österåkers kommun.</p> <p>De policies och riktlinjer för kommunala förvaltningars agerande som fastställs av Kommunfullmäktige gäller för Armadakoncernen, när de inte står i strid med gällande lagstiftning.</p>	<p><i>Armadakoncernens verksamhet ska bedrivas i enlighet med de mål avseende miljö och energianvändning som vid var tid gäller i Österåkers kommun.</i></p> <p><i>De inriktningsmål, policies och riktlinjer för kommunala nämnders och förvaltningars agerande som fastställs av Kommunfullmäktige gäller för Armadakoncernen, när de inte står i strid med gällande lagstiftning.</i></p>
---	--

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12. Styrelsen: Ersättning och ersättares närvaro

13. Styrelsen: Ersättning och ersättares närvaro

<p>Ersättning ska utgå till ledamöter och ersättare enligt de principer som fastställs av Kommunfullmäktige.</p>	<p><i>Ersättning ska utgå till ledamöter och ersättare enligt de principer som fastställs av Kommunfullmäktige.</i></p> <p><i>Ersättare kallas till styrelsemöten och har närvaro- och yttranderätt i enlighet med vad som gäller i kommunen i övrigt.</i></p> <p><i>Kommundirektören ska vara adjungerad till Armadabolagens styrelser med yttranderätt.</i></p>
--	---

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse (samma som nuvarande)

13. Pantsättningsförbud

14. Pantsättningsförbud

<p>Bolagen äger ej rätt att pantsätta fast egendom eller aktier.</p>	<p><i>Bolagen äger ej rätt att pantsätta fast egendom eller aktier.</i></p>
--	---

Tjänsteutlåtande

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

14. Giltighet

15. Giltighet

Dessa ägardirektiv träder i kraft 2014-03-05.	Dessa ägardirektiv träder i kraft 201X-XX-XX.
---	---

Förvaltningens slutsatser

Beträffande kommunala bolag har Österåkers kommun, i likhet med andra kommuner i landet, det politiska ansvaret för bolagens verksamhet. Dessa är s.k. instrument för kommunens verksamhet och det är viktigt med en övergripande ägarstyrning. En aktiv ägarroll gynnar demokratiska och ekonomiska syften och förvaltningen tillstyrker förslaget till nya ägardirektiv.

Jan-Olof Friman
Kommundirektör



Peter Freme
Kanslichef