

AU § 1:16

Dnr. KS 2013/407-107

## Ägardirektiv för samtliga bolag inom Armadakoncernen, Österåkers kommun

### Arbetsutskottets beslut

Ärendet bereds vidare.

### Sammanfattning

Generellt sett är ägardirektiv ett av kommunens redskap för att styra sina kommunala bolag. Den rättsliga grunden för ägaren, vilken ytterst representeras av Kommunfullmäktige, finns i kommunallagen, aktiebolagslagen samt för kommunala bostadsbolag, i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Ägardirektiv för bolagen inom Armadakoncernen har tidigare reviderats, senast med anledning av skärpt lagstiftning i kommunallagen respektive lagen om offentlig upphandling. De bakomliggande skälen till ändrad lagstiftning gällde skärpt uppsiktsplikt för Kommunstyrelsen. Föreliggande förslag omfattar en revidering framför allt beträffande "Ekonomiska mål", t.ex. villkor för avkastning, och "Övriga mål", t.ex. krav på uppförande av hyreslägenheter. I övrigt är revideringen av större redaktionell karaktär.

### Beslutsunderlag

Kommunkansliet bereder ärendet.

### Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar att ärendet bereds vidare.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande och finner att så är fallet.

---

### Expedieras

- Kansliet/ÖFS
- Bolagen inom Armadakoncernen
- Akten

## Tjänsteutlåtande

Kommunstyrelsen

Datum 2013-12-03

Dnr KS 2013/407 - 107

## Ägardirektiv för bolagen inom Armadakoncernen, Österåkers kommun

### Sammanfattning

Generellt sett är ägardirektiv ett av kommuners redskap för att styra sina kommunala bolag. Den rättsliga grunden för ägaren, vilken ytterst representeras av kommunfullmäktige, finns i kommunallagen, aktiebolagslagen samt för kommunala bostadsbolag, i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Ägardirektiv för bolagen inom Armadakoncernen har tidigare reviderats, senast med anledning av skärpt lagstiftning i kommunallagen respektive lagen om offentlig upphandling. De bakomliggande skälen till ändrad lagstiftning gällde skärpt uppsiktspflicht för kommunstyrelsen.

Föreliggande förslag omfattar en revidering framför allt beträffande ”Ekonomiska mål”, t. ex. villkor för avkastning, och ”Övriga mål”, t. ex. krav på uppförande av hyreslägenheter. I övrigt är revideringen av större redaktionell karaktär.

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. anta reviderade ägardirektiv för bolagen inom Armadakoncernen, Österåkers kommun, i enlighet med tjänsteutlåtande, daterat 2013-12-03.
2. uppdra till ombuden för Österåkers kommun att vid bolagstämman i respektive bolag, rösta för antagande av reviderade ägardirektiv för bolagen inom Armadakoncernen, Österåkers kommun, i enlighet med Österåkers kommunfullmäktiges beslut 2013-12-16.

## Tjänsteutlåtande

**BILAGA**

KS 2013/407 - 107

## Nuvarande lydelse

## Förslag till ny lydelse

Rubrik	Rubrik
<b>Ägardirektiv för samtliga bolag inom koncernen Armada fastighets AB</b>	<b>Ägardirektiv för bolagen inom Armadakoncernen, Österåkers kommun</b>

## Nuvarande lydelse

## Förslag till ny lydelse

<p>Ingress</p> <p>Ägardirektiv för verksamheten i koncernen i Armada Fastighets AB (nedan kallat bolagen) antagna av Kommunfullmäktige i österåkers kommun 29013-04-29, KF § 4:9 och fastställda i bolagstämorna i respektive bolag 2013-05-02.</p> <p>Koncernen består av Armada Fastighets AB med dotterbolag. Armada Fastighets AB äger Österåkers exploateringsfastigheter AB, Armada Kommunfastigheter AB, Armada Bostäder AB och Österåkers Stadsnät AB. Dotterbolag som ägs av nämnda bolag omfattas av detta ägardirektiv.</p>	<p>Ingress</p> <p>Kommunfullmäktige beslutade 2013-12-16 om följande ägardirektiv för samtliga bolag inom Armadakoncernen, Österåkers kommun. Beslutet upphäver tidigare gällande ägardirektiv. Armadakoncernen är Österåkers kommuns fastighetsbolag. 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</p>
--	--

## Tjänsteutlåtande

	kommunen, Österåkers Stadsnät AB samt ett antal bolag, som från tid till annan äger fastigheter.
--	--

### Nuvarande lydelse

### Förslag till ny lydelse

<p>1 Bolagen som organ för kommunal verksamhet</p> <p>Bolagen är organ för kommunens verksamhet och en självständig juridisk enhet, Kommunfullmäktige fastställer bolagets ändamål och utfärdar ägardirektiv för bolagets verksamhet.</p> <p>Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) gällande bolagsordning</li> <li>b) gällande ägardirektiv</li> <li>c) förekommande avtal mellan kommunen och bolaget.</li> </ul>	<p>1 Ägaridé</p> <p>Armadakoncernen 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.</p>
--	---

### Nuvarande lydelse

### Förslag till ny lydelse

<p>2 Ägarens direktivrätt</p> <p>Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa av Kommunfullmäktige utfärdade direktiv, om de inte står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.</p>	<p>2 Ekonomiska mål</p> <p>För perioden 2014 – 2019 ska</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Armadakoncernen i genomsnitt ge en avkastning på 3% på totalt kapital samt uppnå en soliditet på 4,5% på bokförda värden,</li> <li>- Armada Bostäder AB i genomsnitt ge en avkastning på 5% på totalt kapital samt uppnå en soliditet på 18% på</li> </ul>
---	---

## Tjänsteutlåtande

	<p>bokförda värden,</p> <p>Styrelsen för moderbolaget Armada fastighets AB fastställer ekonomiska mål för varje enskilt bolag exklusive Armada Bostäder AB inom ramen för ägarens krav på koncernen.</p>
--	--

## Nuvarande lydelse

## Förslag till ny lydelse

<p>3 Ändamål med bolagens verksamhet</p> <p>Ändamålet med bolagens verksamhet är följande</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bolaget ska utifrån ägarens bedömning av bostadsbehovet uppföra bostäder inom kommunen</li><li>- 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 av nämnderna bedömt behov.</li></ul>	<p>3 Övriga mål</p> <p>Under perioden 2014 – 2019 ska Armada Bostäder AB eftersträva att uppföra 500 bostäder.</p> <p>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.</p> <p>Armadakoncernen ska vid behov komplettera att det på marknaden byggs industri- och hantverksfastigheter i takt med kommunens expansion.</p>
--	---

## Tjänsteutlåtande

## Nuvarande lydelse

## Förslag till ny lydelse

<p>4 Syftet och målsättningen för bolagets verksamhet är, utöver vad som anges i bolagsordningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- att minimera påverkan på miljön genom aktivt energioptimeringsarbete,</li><li>- att äga, förvalta och nyproducera lägenheter,</li><li>- att äga, förvalta och nyproducera lokaler för kommunala verksamheter,</li><li>- att äga, förvalta och nyproducera kommersiella fastigheter i samråd med ägare.</li></ul> <p>I verksamheten ska bolaget iakttaga livscykelänkandet. Bolaget ska eftersträva att vara ledande inom sitt verksamhetsområde, bl. a. genom att se till att verksamheten tar sin utgångspunkt i ett miljömässigt modernt förhållningssätt.</p>	<p>4 Avyttring av fastigheter</p> <p>För att stärka koncernens soliditet ska fastigheter som ligger utanför koncernens ändamål med bolagens verksamhet på sikt avyttras.</p>
--	--

## Nuvarande lydelse

## Förslag till ny lydelse

<p>5 Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.</p> <p>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</p>	<p>5 Utbyggnad av bredband</p> <p>Österåkers stadsnät AB ska verka för att 90% av hushållen i kommunen kan anslutas till bredband med en minimihastighet 100Mbit/sek. Bolaget ska redovisa var och när utbyggnad sker samt finansiera utbyggnaden med medel som genereras inom Armadakoncernen. Investeringar ska inte bara</p>
--	---

## Tjänsteutlåtande

<p>som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med kommunstyrelsen i ägarkommunen.</p>	<p>ses som kommunal strukturinvesteringar utan man ska även beakta lönsamhetskrav.</p>
--	--

### Nuvarande lydelse

### Förslag till ny lydelse

<p>6 Bolagets står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen.</p> <p>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.</p> <p>Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 1a§ kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.</p>	<p>6 Kommunstyrelsen uppsiktsplikt</p> <p>Armadakoncernen står under kommunstyrelsens uppsikt.</p> <p>Kommunstyrelsen kan själv, eller genom andra som kommunen utser, granska bolagets räkenskaper och handlingar.</p> <p>Bolaget 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>
---	---

### Nuvarande lydelse

### Förslag till ny lydelse

<p>7 Grundläggande principer för bolagets och företagskoncernens verksamhet</p> <p>Ansvaret för bolagets</p>	<p>7 Revision</p> <p>För granskning av Armadakoncernen väljer bolaget revisor.</p>
--	--

## Tjänsteutlåtande

<p>organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att utforma organisationen så att förutsättningarna för uppfyllelse av bolagets ändamål och mål är bästa möjliga.</p> <p>Verksamheterna i företagskoncernen ska drivas enligt affärsmässiga, marknadsorienterade grunder under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och tillämpliga kommunalrättsliga principer.</p>	
---	--

## Nuvarande lydelse

## Förslag till ny lydelse

<p>8 Bolagets tillgångar och kapitalförvaltning</p> <p>Bolaget är skyldigt att väl vårda och underhålla tillgångarna. Bolagets likvida medel ska vara placerade på ett betryggande sätt. Bolaget ska ha en finanspolicy, som bland annat redovisar hur likvida medel ska placeras.</p>	<p>8 Ägardialog</p> <p>Företrädare för bolagen och dess styrelser samt kommunen, ska löpande genomföra planerings- och uppföljningssamtal i en ägardialog om ekonomi och verksamhetsfrågor.</p>
--	---

## Nuvarande lydelse

## Förslag till ny lydelse

<p>9 Ekonomiska mål</p> <p>Ägaren fastställer ekonomiska mål och krav för bolagen, såsom avkastningskrav och soliditetsmål.</p>	<p>9 Kommunfullmäktiges informations- och yttranderätt</p> <p>Om kommunfullmäktige så begär så ska ett informationsmöte ordnas i</p>
---	--



## Tjänsteutlåtande

<p>Avkastningskrav på totalt kapital att uppnå inom den kommande femårsperioden 2012 – 2016:</p> <p>Armada Bostäder AB 5%</p> <p>Armada Kommunfastigheter AB 3,5%</p> <p>Övriga bolag i koncernen 5%</p> <p>Soliditetsmål att uppnå inom den kommande femårsperioden 2012 – 2016:</p> <p>Armada Bostäder AB 18%</p> <p>Armada Kommunfastigheter AB 10%</p> <p>Övriga bolag i koncernen 15%</p>	<p>anslutning till sammanträde i kommunfullmäktige.</p> <p>Kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas innan bolaget fattar beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, t. ex.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mål och riktlinjer för verksamheten,</li> <li>- viktiga ekonomiska frågor.</li> </ul> <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"> <li>- upptagande av nytt lån överstigande 30 mnkr,</li> <li>- beslut om investeringar överstigande 30 mnkr, andra viktiga ekonomiska frågor.</li> </ul>
--	---

### Nuvarande lydelse

### Förslag till ny lydelse

<p>10 Budget och handlingsplan</p> <p>Bolagen ska årligen fastställa budget och koncernbudget för det närmaste räkenskapsåret.</p>	<p>10 Direktivrätt</p> <p>Armadakoncernen ska följa de direktiv som utfärdas av kommunfullmäktige i Österåkes kommun.</p>
--	---

## Tjänsteutlåtande

Budgeten ska delges kommunstyrelsen i enlighet med de budgetdirektiv ägaren fastställer.	
--	--

## Nuvarande lydelse

## Förslag till ny lydelse

<p>11 Information och dialog</p> <p>Ägaren ska fortlöpande hållas informerad om bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar. Bolaget ska till kommunstyrelsen redovisa bolagets ställning och resultat per den 30/4, 31/8 och 31/12. Bolagets ka därvid uppmärksamma ägarkommunen på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet. Kommunstyrelsen ska utan dröjsmål få ta del av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Protokoll från bolagsstämma</li><li>- Protokoll från styrelsemöte</li><li>- Bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisor</li></ul> <p>Bolagets styrelse, VD och andra nyckelpersoner ska delta med företrädare för kommunen minst en gång per år (ägardialog).</p>	<p>11 Övriga mål och policies</p> <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 också för Armadakoncernen, när de inte står i strid med gällande lagstiftning, till exempel att bostadsbolaget ska drivas efter affärsmässiga principer, detta ägardirektiv eller avtal ingångna med utomstående parter.</p>
--	---

## Tjänsteutlåtande

## Nuvarande lydelse

## Förslag till ny lydelse

<p>12 Arbetsordning för styrelsen</p> <p>Styrelsen ska enligt 8 kap 5 § aktiebolagslagen, årligen utarbeta och anta en arbetsordning för sitt eget arbetet vari bl. a. ska redovisas arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.</p>	<p>12 Styrelsen: Ersättning och ersättares närvaro</p> <p>Ersättning ska utgå till ledamöter och ersättare enligt de principer som fastställs av kommunfullmäktige.</p> <p>Ersättare kallas till styrelsemöten och har närvaro- och yttranderätt i enlighet med vad som gäller i kommunen i övrigt.</p> <p>Kommundirektören ska vara adjungerad till bolagsstyrelsen.</p>
--	---

## Nuvarande lydelse

## Förslag till ny lydelse

<p>13 Anställning av bolagschefer</p> <p>Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ansvaret för tillsättandet och avskedandet av bolagens verkställande direktörer.</p>	<p>13 Giltighet</p> <p>Dessa ägardirektiv träder i kraft xx-xx-xx.</p>
---	--

## Nuvarande lydelse

## Förslag till ny lydelse

<p>14 Instruktion för verkställande direktör</p> <p>Styrelsen har enligt 8 kap 25 § aktiebolagslagen att meddela riktlinjer och anvisningar för verkställande direktörens handhavande av den löpande förvaltningen. Styrelsen ska vidare enligt 8</p>	<p>---</p>
---	------------

## Tjänsteutlåtande

<p>kap 3 § aktiebolagslagen ange arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören i skriftliga instruktioner. Styrelsen ska se till att instruktionerna omprövas mot bakgrund av ändrade förhållanden och vunna erfarenheter.</p> <p>I instruktionerna ska anges de inom bolaget förekommande ärenden som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet är att hänföra till löpande förvaltning och således ska omfattas av verkställande direktörens kompetens.</p> <p>I instruktionerna ska anges i vilken omfattning verkställande direktören för styrelsen ska anmäla de beslut som hon eller han fatta. De sålunda anmälda besluten ska upptas i styrelseprotokollet på lämpligt sätt.</p>	
---	--

### Nuvarande lydelse

### Förslag till ny lydelse

<p>15 Riktlinjer m.m. inom det arbetsgivarpolitiska området</p> <p>Bolaget ska i tillämpliga delar tillämpa de policyprogram, reglementen och riktlinjer inom det arbetsgivarpolitiska området som Kommunfullmäktige anvisar.</p>	<p>---</p>
---	------------

## Tjänsteutlåtande

## Nuvarande lydelse

## Förslag till ny lydelse

<p>16 Förvaltningsberättelsen</p> <p>Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen stadgar redovisa hur verksamheten bedrivits och ytvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma. Uttalandet ska vara så formulerat att det läggs till grund för lekmanrevisorernas granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och belysning enligt 6 kap 1 och 1a §§ kommunallagen.</p>	---
--	-----

## Nuvarande lydelse

## Förslag till ny lydelse

<p>17 Granskningsrapporten</p> <p>Det åligger bolagets lekmanrevisorer att årligen i sin granskningsrapport särskilt yttra sig om huruvida bolagets bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordningen och i detta ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten. Lekmanrevisorerna ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseenden som omnämns i först stycket.</p>	---
---	-----

## Tjänsteutlåtande

### Förvaltningens slutsatser

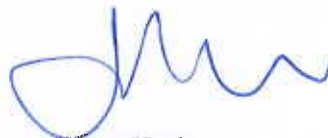
Ägardirektiv för bolagen inom Armadakoncernen har tidigare reviderats, senast med anledning av skärpt lagstiftning i kommunallagen respektive lagen om offentlig upphandling. De bakomliggande skälen till ändrad lagstiftning gällde skärpt uppsiktspflicht för kommunstyrelsen.

Föreliggande förslag omfattar en revidering framför allt beträffande ”Ekonomiska mål”, t. ex. villkor för avkastning, och ”Övriga mål”, t. ex. krav på uppförande av hyreslägenheter. I övrigt är revideringen av en större redaktionell karaktär, vilket bidragit till en något förkortad och mer överskådlig version.

Det är viktigt att ägaren, Österåkers kommun, kontinuerligt ser över ägardirektiv för de kommunala bolagen i syfte att anpassa dessa efter förändringar i lagstiftning och i omvärlden. Förvaltningen har inget att erinra mot förslaget.



Jan-Olof Friman  
Kommundirektör



Sören Karlsson  
Tf. Samhällsbyggnadschef