



MORA

ÄGARDIREKTIV FÖR MORASTRAND AB

(gäller även för eventuella dotterbolag)



Ägardirektiv för Morastrand AB

Fastställt	Kommunfullmäktige 2007-04-23
Reviderad	Kommunfullmäktige 2014-03-10, bolagsstämman 2014-04-29
Produktion	Kommunledningskontoret
Dnr	1998/961 943, 2014/46 943
Dokument	Winess, KS

Ägardirektiv avseende Morastrand AB, 556099-9244

samt eventuella dotterbolag

1. Bolaget som en del av den kommunala organisationen

Bolaget ägs av Mora kommun. Bolaget är en del av kommunens verksamhet och ska i sin verksamhet beakta detta. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och av bolagsordning, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige i Mora kommun, fastställda av bolagsstämman. Förutom lag och författning, bolagsordning och ägardirektiv regleras bolagets verksamhet och förhållande till kommunen genom

- Företagspolicy Mora kommun – kommunens företag
- Kommunstyrelsens reglemente
- Styr- och policydokument antagna av Mora kommunfullmäktige
- Mål och riktlinjer som fastställts av Mora kommunfullmäktige

2. Kommunens direktivrätt

Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv såvida de inte strider mot bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning (exempelvis aktiebolagslagen eller offentlighets- och sekretesslagen) eller strider mot bolagets intresse. Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen.

3. Kommunens ägarfunktion

Bolaget står enligt 6 kap 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen i Mora kommun. Kommunstyrelsen utövar kommunens ägarfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente.

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 de begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap 1 a § kommunallagen har att fatta årliga beslut om huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

4. Offentlighet och sekretess

Bolaget omfattas av offentlighetsprincipen. Beslut om avslag på begäran att lämna ut eller ta del av handling ska fattas av VD eller annan person om VD så beslutar.

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. Ägaridé

5.1 Bolagets styrelse

Ansvaret för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen ska utforma organisationen så att de bästa förutsättningarna för bolagets syfte och mål tillgodoses.

5.2 Allmännyttigt syfte

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Mora kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Bolaget ska bidra till en hållbar utveckling i kommunen med avseende på etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

5.3 Undantag från självkostnadsprincipen, affärsmässiga principer

Bolaget ska bedriva verksamheten på affärsmässiga grunder. Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget med hänsyn taget till de begränsningar och förutsättningar som ligger i att vara en långsiktig och seriös fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor.

Affärsmässiga principer innebär vidare att bolaget inte ska få några särskilda fördelar från ägaren som i förhållande till privata konkurrenter gynnar företaget ekonomiskt.

Som exempel på vad som menas med affärsmässiga grunder kan nämnas:

- Relationen mellan kommunen och bolaget ska vara affärsmässigt och ekonomierna hållas åtskilda från varandra.
- Kommunen ställer marknadsmässiga krav på bolaget.
- Kommunen får inte löpande täcka förluster i bolaget, men har, som vilken ägare som helst, rätt att tillskjuta ett långsiktigt eget kapital i bolaget.
- Bolaget ska till kommunen betala borgensavgift i de fall kommunen gått i borgen för bolagets lån.
- Kommunen kan inte kräva att bolaget vidtar åtgärder som inte är lönsamma för bolaget.
- Ansvaret för bostadsförsörjningen åvilar kommunen.

5.4 Likvidering

Likvideras bolaget ska dess tillgångar tillfalla Mora kommun.

6. Bolagets verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen § 3. Bolaget får ej bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen. Bolaget ska i sin verksamhet beakta den kommunala lokaliseringsprincipen.

Kommunerna har enligt lag ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för vissa grupper av dess medlemmar. Moratrand AB är ett viktigt verktyg för att kommunen ska uppfylla detta ansvar.

Bolaget skall

- Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god teknisk och arkitektonisk kvalitet.
- Erbjuder ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och läge.
- Medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper.
- Främja integration, social sammanhållning och trygghet i bolagets bostadsområden.
- Bolaget ska ha en långsiktighet i sitt agerande och arbeta så kundorienterat att det uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter.
- Se till att det finns en god och allsidig service för hyresgästerna.
- Medverka till att vidareutveckla boendeflytandet.
- Genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppstänkande vid såväl byggnation som drift, underhåll och rivningar arbeta för en god miljö.
- Pröva träets möjligheter i varje nytt projekt.
- Utveckla sin kompetens i trähusbyggande och utvärdera detta i genomförda projekt.

Genom sin verksamhet i punkterna ovan ska bolaget aktivt verka för att Mora kommun ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo och verka i.

6. Bolagets ändamål

Likvideras bolaget ska dess tillgångar tillfalla Mora kommun.

7. Kommunfullmäktiges ställningstagande

Bolaget ansvarar för att Mora kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut fattas som är av principiell betydelse eller annars av större vikt.

Av bolagsordningen framgår att vissa beslut 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 tveksamheter om huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med kommunstyrelsen i Mora kommun.

8. Förvaltningsberättelsen

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av kommunfullmäktiges mål samt 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 lekmannarevisorernas granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap 1 och 1 a §§.

9. Granskningsrapporten

Det åligger bolagets lekmannarevisorer att årligen i sin granskningsrapport särskilt yttra sig över huruvida bolaget 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.

Lekmannarevisorerna ska genast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i det avseende som omnämns i första stycket.

10. Ekonomi

Morastrand AB ska långsiktigt arbeta för att konsolidera bolaget i syfte att minimera kommunens risktagande som ägare samtidigt som bolagets kreditvärdighet ökar. Det är av största vikt att bolaget har en stark ekonomi på såväl kort som lång sikt.

Ekonomiska och finansiella mål

Soliditet

Bolaget ska successivt sträva efter att ligga mellan 10 och 20 %. Den nedre gränsen kräva för att bolaget ska kunna vara förmöget att agera på lång sikt, vara kreditvärdigt och minska risken för ägaren. I denna konsolideringsfas är kapitalet ett mål för bolaget.

Avkastningsmål

Bolagets avkastningskrav ska baseras på marknadsvärden och utgå från ett marknadsmässigt avkastningskrav med hänsyn tagen till bolagets befintliga fastighetsbestånd. Kommunfullmäktige fastställer årligen i samband med antagande av kommunplanen det avkastningskrav som kommunen har på bolaget.

Utdelning

Kommunfullmäktige fastställer årligen i samband med antagande av kommunplanen det utdelningskrav som kommunen har på bolaget.

12. Information och ägardialog

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

Bolaget ska till kommunstyrelsen redovisa bolagets ställning och resultat per 31/3 och 31/7.

Bolaget ska därvid uppmärksamma ägaren på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet.

Kommunstyrelsen ska utan dröjsmål få del av

- ekonomiska och verksamhetsmässiga rapporter enligt kommunens styrprinciper
- protokoll från bolagsstämma
- protokoll från styrelsesammanträde
- bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisorerna

Bolagets presidium, VD och vid behov andra nyckelpersoner i bolaget ska delta vid så kallat ägarrådsmöte. Ägaren kallar till ägarrådsmöte minst två gånger per år.

13. Budget och verksamhetsplan

Bolaget ska årligen fastställa verksamhetsplan med strategiska mål för de närmaste tre räkenskapsåren och budget för nästkommande räkenskapsår. Fastställd verksamhetsplan och budget ska tillställas Mora kommun senast den 31 december.

14. Kommunal koncernredovisning och budget

Bolaget ska till Mora kommun lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapport enligt lag (1997:614) om kommunal redovisning. Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av kommunens budget.

15. Suppleanternas inträdande

Suppleanterna är personliga. Om personlig suppleant inte kan tjänstgöra inträder suppleanter i den ordning de valts av kommunfullmäktige.

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

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

16. Taxa för kopiering av allmänna handlingar

Bolaget ska tillämpa den för Mora kommun vid var tid gällande taxan för kopiering av allmänna handlingar som begärs ut av enskild.

17. Arkivreglemente

Mora kommuns arkivreglemente ska tillämpas i bolaget.

Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Mora kommun.

18. Bolagsstämma

Bolaget ska årligen senast före utgången av juni månad hålla årsstämma. Av bolagsordningen framgår hur kallelse till bolagsstämma ska ske. Information om bolagsstämma med angivande av tid och plats samt dagordning ska publiceras på bolagets webbplats senast två veckor i förväg. Samma information ska inom samma tid tillställas Mora kommun för möjliggörande av publicering på kommunens webbplats.