

Ägardirektiv

Norsjölägenheter AB

Dokumenttyp	Dokumentägare	Beslutsinstans	Giltig till
Direktiv	Kanslienheten	Kommunfullmäktige	2026-12-31
Upprättad av	Fastställd/uppriättad	Reviderad av	Senast reviderad
Inger Johansson	2012	Eleonore Hedman	2024-10-15
Dokumentet gäller för Norsjölägenheter AB – Styrelse, Verkställande direktör och personal			Diarienummer KS-24/00604



Innehåll

Ägardirektiv Norsjö Kommun gällande Norsjölägenheter AB	3
Bolaget som en del av den kommunala organisationen.....	3
Norsjö Kommuns direktivrätt.....	3
Kommunens ledningsfunktion	3
Sekretess	4
Bolagets syfte.....	4
Ekonomiska mål.....	4
Bolagets inriktning	5
Fullmäktiges ställningstagande.....	6
Förvaltningsberättelsen	6
Bolagets revisorer.....	6
Granskningsrapporten.....	6
Finansiering	6
Insyn, information och ägardialog	7
Budget och verksamhetsplan.....	7
Kommunal koncernredovisning.....	7
Suppleanter.....	7
Styrelsearvoden	8
Instruktion för verkställande direktör	8
Bolagsstämma.....	8
Personalpolitik och representation	8

Ägardirektiv Norsjö Kommun gällande Norsjölägenheter AB

Detta ägardirektiv avser Norsjölägenheter AB, (556535-2902), nedan kallat bolaget och har fastställts på bolagsstämma 2024-XX-XX

Bolaget som en del av den kommunala organisationen

Bolaget ägs av Norsjö kommun. Bolaget är en del av kommunens verksamhet. Bolaget ska i sin verksamhet beakta detta. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och av bolagsordningen, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige, fastställda av bolagsstämma.

Norsjö Kommuns direktivrätt

Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, lagar och förordningar, eller strider mot bolagets intresse.

Bolagsordningen ska harmonisera i enlighet med detta ägardirektiv.

Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion 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 löpande delge kommunstyrelsen protokoll från bolagsstämmor och styrelsemöten, samt i övrigt lämna den information om verksamheten som kommunstyrelsen begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 9§ kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Om kommunstyrelsen finner brister ska styrelsen lämna förslag om nödvändiga åtgärder till kommunfullmäktige.

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom

- gällande bolagsordning
- gällande ägardirektiv
- av fullmäktige eventuellt utfärdade särskilda direktiv
- förekommande avtal mellan kommunen och bolaget.

Sekretess

Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till ägaren får uppgiften uteslutas. Bolaget ska i så fall uppges att strykning/utelämnande skett.

Bolagets syfte

Rätten till bostad är en grundläggande välfärdsfråga. Norsjölägenheter AB är kommunens verktyg för att uppnå detta välfärds mål. Bolaget ska verkställa bostadspolitiska beslut till exempel vad gäller att trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt ökad valfrihet.

Fastställda mål

I största möjliga mån ska relevanta mål fastställda av kommunfullmäktige för kommunen även gälla bolaget.

Kommunfullmäktige beslutar om kommunens övergripande mål. De övergripande målen gäller för en hel mandatperiod. Kommunens övergripande mål gäller även för bolaget till de delar som är applicerbara på bolaget. Utöver kommunfullmäktiges mål ska bolaget även ta fram egna mandatmål som beslutas av kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige har fattat beslut om en strategi för att Norsjöbygden ska växa till 5 000 invånare senast år 2050. Strategi 2050 består av fem utpekade områden, varav ett av områdena är ”boende för fler”. Det innebär att tillgången till bostäder ska stödja arbetet för att nå 5 000 invånare till år 2050. Bolaget ska under varje mandatperiod bidra med aktiviteter som ger bättre förutsättningar för fler invånare i nästa mandatperiod. Aktiviteter presenteras i bolagets verksamhetsplan.

Åtterrapporering till kommunstyrelsen av måluppfyllelse ska ske årligen i delårs- och årsredovisningen. Om det i kommunfullmäktiges övergripande mål finns mål som bedöms vara ej applicerbara på bolagets verksamhet får enskilda mål undantas.

Eventuella uppdateringar eller ändringar av de övergripande målen beslutade av kommunfullmäktige ska utan dröjsmål förmedlas till bolaget.

Ekonomiska mål

Bolagets långsiktiga ekonomiska finansiella mål, ska under mandatperioden understödja god lönsamhet per objekt, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. För objekt som ej uppnår god lönsamhet vid mandatperiodens slut ska särskild åtgärdsplan upprättas.

Kommunen ställer marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget och tar ut marknadsmässig avgift när det ingår borgensåtagande för bolaget.

Bolaget ska bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att soliditeten successivt ska öka och att den uppgår till minst 15 procentenheter.

Bolaget ska långsiktigt generera en uthållig avkastning på eget kapital om minst 6

procentenheter. Beräkningen baseras på årets resultat före skatt dividerat med ingående eget kapital inklusive kapitalandelen på obeskattade reserver.

Bolaget ska besluta om utdelning till ägaren motsvarande högstanivå för respektive verksamhetsår enligt beräkning utifrån Lag (2010:879) §3.

I det fall något eller några av de ekonomiska målen ej uppnås ska bolaget i årsredovisningen klargöra förkommen anledning.

Bolagets inriktning

Allmänt:

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får ej bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen.

Bolaget får ej heller bedriva verksamhet som inte är förenlig med den kommunala kompetensen.

Bolaget ska:

- Erbjudna bostäder på bostadsmarknaden i kommunen med varierande standard men med god kvalitet och servicenivå för livslångt boende till skäliga hyresnivåer.
- Erbjudna bostäder som är tillgängliga för alla, oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund.
- På affärs- och miljömässiga principer inom Norsjö kommun, förvärva, äga, förvalta, bebygga, utveckla och avyttra fastigheter samt medverka till mål i kommunens riktlinje för bostadsförsörjning uppfylls. Några exempel på mål i kommunens riktlinje för bostadsförsörjning är att tillskapa fler bostäder för att underlätta inflyttning och ökad rörlighet på bostadsmarknaden samt genom ett väl fungerande samarbete i kommunkoncernen kring bostadsfrågor.
- Hänsyn ska tas till särskilda behov för ungdomar och äldre samt individer i behov av kompletterande funktionsstöd.
- Vara marknadsledande ägare och förvaltare av flerbostadshus i Norsjö kommun.
- Förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts som hyresrätt.
- Aktivt bidra till utveckling av bostadsområden.
- Erbjudna hyresgästerna möjligheter till boendeflyttande.
- Genom högklassig service och kundfokus skapa stabilitet, trygghet och därmed kostnadseffektiv bostadsförvaltning.
- I dialog med kommunstyrelsen erbjuda ett varierat utbud av bostäder som bidrar till att göra Norsjö kommun till en attraktiv plats att bo och leva i, med variation i standard och boendeformer för livets olika skeden.
- Årligen upprätta en verksamhetsplan där bolaget i möjligaste mån arbetar med

perspektiven kundnytta och koncernnytta.

Fullmäktiges ställningstagande

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

Hit hör exempelvis:

- Större strategiska investeringar, köpa eller sälja fastigheter som överstiger en köpeskilling respektive försäljningsbelopp som överstiger ett belopp motsvarande 50 prisbasbelopp.
- Åtgärder som innebär ny inriktning eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde för bolaget.

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 som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med kommunstyrelsen.

Förvaltningsberättelsen

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma. Även måluppfyllelse för Strategi 2050, de verksamhetsmässiga och de övergripande målen ska redovisas.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 9 § kommunallagen samt till lekmannarevisorns granskning.

Bolagets revisorer

Enligt aktiebolagslagen ska bolagsstämman utse yrkesrevisor eller ett revisionsbolag för granskning av bolagets räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. För att åstadkomma samordning inom kommunkoncernen har kommunrevisionen i uppdrag att upphandla revisor/revisionsbolag.

Granskningsrapporten

Bolagets lekmannarevisorer ska årligen i sin granskningsrapport yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordningen och i detta ägardirektiv, samt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Om lekmannarevisorerna inom ramen för sin granskning finner brister i de avseenden som anges i första stycket ska lekmannarevisorerna löpande kommunicera sina iakttagelser med kommunstyrelsen.

Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras via hyresintäkter. Långsiktiga investeringar kan finansieras med lån för vilka kommunen kan lämna borgen. Borgensavgift utgår i dessa fall. Då bolaget bedriver konkurrensutsatt verksamhet skall bolaget betala en särskild borgensavgift till kommunen. Borgensavgiften beslutas årligen av kommunfullmäktige.

Insyn, information och ägardialog

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

Bolaget ska till kommunstyrelsen redovisa bolagets ställning och resultat formellt via tertialrapporter och årsredovisning och förväntas medverka i ägardialog två gånger per år där ekonomiskt perspektiv och måluppfyllelseprognos för Strategi 2050, de verksamhetsmässiga och de övergripande målen presenteras tillsammans med händelser av väsentlig betydelse samt viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets framtida verksamhet.

- Ägardialog april månad (KS kallar) - bolagets styrelse, VD och andra nyckelpersoner i bolaget ska delta.
- Delårsrapport per den 31 augusti (presenteras till KS innan oktober månads utgång)
- Ägardialog september månad (KS kallar) – bolagets styrelse, VD och andra nyckelpersoner i bolaget ska delta.
- Årsredovisning per den 31 december.

Verkställande direktör ska ombesörja att kommunstyrelsen utan dröjsmål ska få ta del av

- protokoll från bolagsstämma
- protokoll från styrelsesammanträde
- bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisor.

Kommunstyrelsens sammanträdesdatum ska beaktas i detta sammanhang där också granskningsrapporter ska biläggas.

Verkställande direktör i bolaget ska delta i de chefsammanskomster som kommunens ledning kallar till. Utöver dessa ska kommunens ledning kalla till regelbundna koncernmöten där båda parter kan lyfta frågor av mer löpande karaktär. Frekvensen för dessa möten beslutas av parterna gemensamt med ett minimum på två koncernmöten per år. Bolaget ska vid behov medverka i kommunal planering, energiplanering, beredskapsplanering, exploateringsplanering samt vid sammanställning av motions- och interpellationssvar som berör bolaget.

Budget och verksamhetsplan

Bolaget ska årligen fastställa verksamhetsplan för de närmaste tre räkenskapsåren - med utgångspunkt från fastställda mål - och budget för nästkommande räkenskapsår. Fastställd verksamhetsplan och budget ska tillställas kommunstyrelsen innan november månads utgång.

Kommunal koncernredovisning

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

Suppleanter

Suppleanterna inträder enligt kommunfullmäktiges beslutade inställelseordning.

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.

Styrelsearvoden

Bolagsstämman beslutar om ersättning till styrelsens ledamöter enligt aktiebolagslagen.

Instruktion för verkställande direktör

Den verkställande direktören skall sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar samt uppfylla instruktionerna enligt 8 kap, §29 aktiebolagslagen.

Arkivreglemente

Norsjö kommuns arkivreglemente ska tillämpas i bolaget.

Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Norsjö kommun.

Bolagsstämma

Senast sex (6) månader från utgången av varje räkenskapsår skall ordinarie bolagsstämma hållas.

Av bolagsordningen framgår hur kallelse till bolagsstämma ska ske. Information om bolagsstämman med angivande av tid och plats samt dagordning ska publiceras på bolagets hemsida senast två veckor i förväg. Samma information ska inom samma tid tillställas kommunen för möjliggörande av publicering på kommunernas hemsida.

Personalpolitik och representation

Bolaget ska följa Norsjö kommuns riktlinjer, planer och policys.

Det är viktigt att kommunkoncernen har en sammanhållen arbetsgivarepolitik. Ägaren ska informeras om eventuella skäl för annan tillhörighet.

Bolagets styrelse är det centrala arbetsgivarorganet, tillika bolagets löne- och pensionsmyndighet och har hand om frågor som rör förhållandet mellan bolaget som arbetsgivare och dess arbetstagare. Styrelsen har i det sammanhanget bland annat ansvar för att:

- förhandla på bolagets vägnar enligt gällande lagstiftning om förhandlingsrätt,
- besluta om stridsåtgärder
- avgöra frågor om tolkning och tillämpning av lag, avtal och andra bestämmelser rörande förhållandet mellan bolaget som arbetsgivare och dess arbetstagare samt
- verka för mångfald, jämställdhet och integration.

Bolaget ska samråda med ägaren innan eventuella lokala kollektivavtal tecknas.

Lönenivåer för den årliga löneöversynen ska fastställas med gällande kollektivavtal som grund och ske i samråd med ägaren.