



**MORA  
KOMMUN**

# **ÄGARDIREKTIV FÖR MORASTRAND AB**



# Dokumentbeskrivningar

## Policy

En policy ska ange viljeinriktningen för ett specifikt område. Den ska vara vägledande för beslut och styrning. En policy som är av principiell beskaffenhet eller av större vikt ska beslutas av kommunfullmäktige och i övrigt av kommunstyrelsen. En policy gäller tills vidare och bör därför revideras vart fjärde år och följa mandatperioden.

## Program och planer

Ett program anger långsiktiga avsikter i en fråga av större vikt. Ett program är mer beskrivande än en policy och mer övergripande än en plan. Om program ska gälla för hela kommunen ska den antas av kommunfullmäktige.

En plan eller handlingsplan innehåller åtgärder som ska vidtas inom ett särskilt område och syftar till att förverkliga exempelvis mål, policy, lagar mm. En handlingsplan är mer konkret och specifik än en plan och innehåller exempelvis ansvar. De bör revideras vart fjärde år och följa mandatperioden

## Föreskrifter

Regeringen har i förordningar gett kommunerna rätt att utfärda lokala föreskrifter med mer detaljerade bestämmelser än i förordning.

## Riktlinjer och rutinbeskrivningar

En riktlinje innehåller anvisningar om hur en fråga ska hanteras. Den är vägledande i hur tjänstemän bör agera.

## Reglemente

Kommunfullmäktige beslutar hur kommunen ska organiseras och vilka nämnder som skall finnas och hur de skall vara sammansatta. Det är obligatoriskt för kommunfullmäktige att utfärda reglementen för nämnderna. Reglementen är ett regelverk om nämndernas arbetsformer och har till uppgift dels att klargöra befogenhetsfördelningen mellan de olika nämnderna. Kommunfullmäktige beslutar också om sitt eget reglemente s.k. arbetsordning samt revisionens.

## Bolagsordning och ägardirektiv

För de kommunala bolagen motsvaras reglementena av bolagsordning och ägardirektiv. Dessa kommunala aktiebolag ska följa såväl aktiebolagslagen som delar av kommunallagen.

## Stadgar

Ett äldre begrepp för riktlinjer är stadgar, vilka antas av fullmäktige. Stadgar används mest i formen av regler för hur en förening eller stiftelse ska arbeta.

## Taxor och avgifter

Kommunen har så kallad avgiftsmakt det vill säga befogenhet att ta ut avgifter av enskilda som ersättning antingen för kommunala prestationer eller för rätten att nyttja allmänna platser och inrättningar. Avgift som är privaträttsliga och är grundade på frivilliga avtal kallas avgifter. Avgifter som är offentligrättsliga det vill säga påtvingad prestation med stöd av bestämmelser i en allmän författning kallas taxor. Taxor och avgifter beslutas av fullmäktige.

## Arvoden och andra kommunala stöd

Fullmäktige får besluta att förtroendevalda i skäligen omfattning får ersättning för sitt uppdrag och därtill uppkomna omkostnader.

Kommunen har möjlighet att ge olika stöd exempelvis till föreningar.

### Ägardirektiv för Morastrand AB

Fastställd	Kommunfullmäktige 2019-12-16 § 134
Reviderad	-
Produktion	Kommunstyrelseförvaltningen
Dnr	2018/00423

## Innehållsförteckning

<b>1. Bolaget som en del av den kommunala organisationen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Kommunens direktivrätt .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Kommunens ägarfunktion .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Offentlighet och sekretess.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Ägaridé .....</b>	<b>4</b>
5.1 Bolagets styrelse.....	4
5.2 Allmännyttigt syfte.....	4
5.3 Undantag från självkostnadsprincipen, affärsmässiga principer .....	5
5.4 Likvidering.....	5
<b>6. Bolagets verksamhet.....</b>	<b>5</b>
<b>7. Mål.....</b>	<b>6</b>
Verksamhetsmål .....	6
Ekonomiska och finansiella mål .....	6
<b>8. Kommunfullmäktiges ställningstagande .....</b>	<b>6</b>
<b>9. Förvaltningsberättelsen.....</b>	<b>7</b>
<b>10. Granskningsrapporten .....</b>	<b>7</b>
<b>11. Information och ägardialog .....</b>	<b>7</b>
<b>12. Budget och verksamhetsplan .....</b>	<b>7</b>
<b>13. Kommunal koncernredovisning och budget .....</b>	<b>7</b>
<b>14. Suppleanternas inträdande .....</b>	<b>7</b>
<b>15. Taxa för kopiering av allmänna handlingar.....</b>	<b>8</b>
<b>16. Arkivreglemente .....</b>	<b>8</b>
<b>17. Bolagsstämma .....</b>	<b>8</b>

## **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 lag och 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 (2017:725) 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 kommunstyrelsen begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap 9 § kommunallagen (2017:725) 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 enligt affärsmässiga principer. 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 principer kan nämnas:

- Relationen mellan kommunen och bolaget ska vara affärsmässigt och ekonomierna ska 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 inte 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. Morastrand AB är ett viktigt verktyg för att kommunen ska uppfylla detta ansvar.

Bolaget ska:

- 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 boendeinflytandet.
- 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.

Bolaget ska sträva efter att samordna sin verksamhet med kommunen för att tillgodose koncernens intressen.

Bolaget ska vid köp av tjänster alltid beakta möjligheten att utnyttja de gemensamma servicefunktioner som finns i kommunen samt samordna sina administrativa processer med kommunens. Bolaget ska i första hand och så långt som möjligt använda kommunens gemensamma system för ekonomi, personal, lön samt IT-stöd i övrigt. I undantagsfall får annan användning ske, under förutsättning att bolaget innan användning anger och motiverar skäl samt inhämtar kommunstyrelsens godkännande.

Bolaget ska delta i kommunens arbete med krisberedskap och civilt försvar. Bolaget ska ha en egen krisberedskapsplanering.

## **7. Mål**

### **Verksamhetsmål**

Bolaget ska, inom ramen för en ansvarsfull ekonomi, aktivt verka för nyproduktion av bostäder samt aktivt medverka till att kommunens målsättning för bostadsförsörjning uppnås.

Bolaget ska, sett över tid och med hänsyn till konjunkturen, sälja av bostäder motsvarande nyproduktionen under samma period.

Bolaget ska minska sin andel av hyresrättsbeståndet i Mora kommun, med det långsiktiga målet att bolagets bestånd ska motsvara högst 50 % av kommunens totala bestånd av hyresrätter.

Bolagets försäljning av bostäder ska allmänt syfta till att stimulera till nyproduktion.

Bolagets andel upphandlade tjänsteavtal med krav på social hänsyn ska vara minst 10 procent senast år 2022.

### **Ekonomiska och finansiella mål**

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.

#### **Soliditet**

Bolaget ska successivt sträva efter att ligga mellan 10 och 20 %. Den nedre gränsen krävs 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.

## **8. 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 uppräkningsdelen 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.

## 9. 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 kommunstyrelsernas uppsikt och beslut enligt 6 kap 1 och 9 §§ kommunallagen (2017:725).

## 10. 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.

## 11. 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 30 april respektive 31 augusti. 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

Bolaget ska delta vid de planerings- och uppföljningstillfällen kommunen kallar till, med utgångspunkt i kommunens kommunplaneprocess och styrprinciper.

## 12. Budget och verksamhetsplan

Bolaget ska årligen fastställa verksamhetsplan med strategiska mål för de närmaste tre räkenskapsåren och budget för nästkommande räkenskapsår. Fastställande av verksamhetsplan och budget ska följa Mora kommuns kommunplaneprocess.

## 13. 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 (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning.

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av kommunens budget.

## 14. 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 inte tjänstgör ska åläggas att iaktta samma tystnads- och lojalitetsplikt som ledamot har.

## **15. 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.

## **16. Arkivreglemente**

Mora kommuns arkivreglemente ska tillämpas i bolaget. Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Mora kommun.

## **17. 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.