



Ägardirektiv för Älmhults Näringsfastigheter AB

1 Styrande dokument

Bolagets verksamhet regleras av

- kommunallagen
- aktiebolagslagen
- övrig lag och författning
- bolagsordningen
- ägardirektiv
- kommunens finanspolicy
- kommunens inköps- och upphandlingspolicy
- kommunens övriga policy- och övergripande styrdokument, i tillämpliga delar
- anvisningar från kommunstyrelsen, via moderbolaget Elmen AB, angående bland annat uppföljning
- eventuella avtal mellan kommunen och bolaget.

2 Inriktning av bolagets verksamhet

Bolagets verksamhet ska styras utifrån kommunens vision, verksamhetsidé, samt de mål för kommunen som beslutas av kommunfullmäktige i Älmhults kommun. Utöver vad som sägs i bolagsordningen ska bolagets verksamhet ha följande inriktning.

2.1 Övergripande

De övergripande målen med kommunens vision är befolkningstillväxt och god livskvalitet. En växande befolkning kräver en ökning av antalet arbetstillfällen och ett välutvecklat näringsliv med ändamålsenliga lokaler. Bolaget ska därför inrikta sin verksamhet på näringslivsbefrämjande åtgärder, primärt lokal- och fastighetsförsörjning.

Bolaget ska årligen, utifrån direktiv från ägaren, ta fram ett handlingsprogram med bland annat strategiska mål för de närmaste tre åren. Programmets huvudsakliga innehåll beskrivs i avsnitt 3.5.

2.2 Samverkan med näringslivet

Bolaget ska löpande samverka med näringslivet, kommunen och andra relevanta aktörer för att uppnå bästa möjliga helhetslösningar för enskilda näringsidkare.

Bolaget ska aktivt underlätta för näringsidkare att finna ändamålsenliga anläggningar för sina verksamheter, både inom eget och andra fastighetsägares bestånd. Näringsidkarens behov kan här vara överordnat bolagets egenintresse. I bolagets uppdrag ingår därför att löpande bevaka och analysera tillgång och efterfrågan på industrifastigheter och andra anläggningar för näringsverksamhet.

2.3 Hållbar utveckling

Bolaget ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl sociala och ekonomiska aspekter som miljöaspekter, vara vägledande i arbetet.

Ekonomiska aspekter

Bolagets verksamhet ska vila på en affärsmässig och långsiktigt hållbar grund. Fastigheternas långsiktiga värde ska bibehållas genom en välskött ekonomi, ett kvalitativt underhållsarbete samt skadeförebyggande säkerhetsarbete.

Miljöaspekter

Bolaget ska bedriva sin verksamhet med en inriktning på en ur miljösynpunkt långsiktig och hållbar utveckling.

Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation och förvaltning av fastigheter. Att på olika sätt verka för energieffektivitet i nya och befintliga anläggningar samt i förvaltningen av fastigheter är centralt. Prioritering av tekniska åtgärder mot negativ miljöpåverkan ska vägledas av bolagets omvärldsbevakning samt nationellt, regionalt och lokalt uppsatta miljömål.

Sociala aspekter

Bolagets förhållande till kunder, media och allmänhet ska vara öppet, tydligt och tillgängligt. Information ska vara en naturlig del i verksamheten. Affärsmässighet och sekretess kan dock vara legitima skäl för begränsad öppenhet.

Bolagets kunder ska ges möjlighet till inflytande över anläggningars och lokalers utformning. Bolaget ska därför föra en löpande kunddialog.

Allmänheten ska ha rätt att närvara vid bolagets årsstämma. Bolaget ska se till att ägare och allmänhet får relevant och begriplig information om de ärenden som ska behandlas. I anslutning till bolagsstämman ska bolaget bjuda in allmänheten till ett informationsmöte om bolagets verksamhet och resultat. Vid detta möte ska allmänheten ges möjlighet att ställa frågor.

3 Bolaget som del i kommunkoncernen

Bolaget är ett helägt kommunalt bolag i den kommunala bolagskoncernen Elmen AB och regleras som sådant av kommunallagens bestämmelser om kommunala företag.

Ägaren, representerad av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller Elmen AB, har möjlighet att utfärda direktiv – även utöver detta dokument – för bolagets verksamhet. Det ankommer på bolagets styrelse och i förekommande fall verkställande direktör att följa utfärdade direktiv i den mån

direktiven inte står i strid med tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller förordning.

3.1 Samverkan

Bolaget ska vara en resurs i och stödja kommunens strategiska utvecklingsarbete (se ovan). Samverkan med kommunen och övriga kommunala bolag ska ske när så är lämpligt för att uppnå största möjliga nytta. Vid sådan samverkan kan det vara nödvändigt för ägaren att väga de samverkande parternas intressen mot varandra.

Bolaget ska även i sin operativa verksamhet söka samverkans- och effektivitetsvinster. Samverkan inom övergripande marknadsföring/information, upphandling och inköp, IT-system och -infrastruktur, säkerhetsarbete med mera ska aktivt eftersträvas.

3.2 Upphandling

Bolaget ska säkerställa att upphandlingar utförs i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU), genom att tillräcklig kompetens finns i bolaget och/eller genom avtal med kommunens inköpsamordning. Policy för inköp och upphandling upprättas i samråd mellan bolaget och kommunen och antas av bolagsstämman respektive kommunfullmäktige. Vid behov ska bolaget utifrån policyn upprätta interna handlingsplaner.

3.3 Underställningsskyldighet

Före beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt, ska bolaget inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande. Sådana ärenden av principiell betydelse eller större vikt ska bolaget överlämna till Elmen AB som därefter, med eget yttrande, vidarebefordrar ärendet till kommunfullmäktige.

Som ärenden av principiell betydelse eller annars av större vikt räknas bland annat

- förvärv och bildande av dotterföretag
- frivillig likvidation
- fusion av företag
- försäljning av företag eller del av företag
- etablering eller avveckling av rörelsegren
- ändring av aktiekapital.

Åtgärder som rör någon av nedanstående två punkter räknas visserligen som ärenden av större vikt, men behöver inte särskilt underställas kommunfullmäktige om de finns specificerade och beskrivna i det handlingsprogram som för innevarande år godkänts av fullmäktige och fastställts av bolagsstämman:

- förvärv/överlåtelse eller avyttrande av fast egendom.
- större bygg- och investeringsprojekt.

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 av fullmäktige.

Vid osäkerhet om ett ärende är av sådan vikt att det ska underställas fullmäktige, ska bolagets styrelse samråda med Elmen AB.

3.4 *Kommunstyrelsens uppsiktsplikt*

Kommunstyrelsen har enligt kommunallagen skyldighet att hålla uppsikt över bolaget. Kommunstyrelsen ska i årliga beslut pröva om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Om styrelsen finner att så inte är fallet, ska den lämna förslag till fullmäktige om nödvändiga åtgärder.

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. 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 §§ kommunallagen.

Det åligger bolagets lekmannarevisorer att årligen i sin granskningsrapport särskilt yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån de syfte som angivits i bolagsordningen, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten. Lekmannarevisorerna ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i dessa avseenden.

3.5 *Handlingsprogram*

Det handlingsprogram som bolaget årligen ska upprätta ska beskriva bolagets

- affärs- och verksamhetsidé
- affärsförutsättningar (hot och möjligheter)
- bolagets konkurrensförmåga (starka och svaga sidor)
- mål och budget för de kommande tre åren, inklusive
- ram (maxbelopp) för investeringar och förvärv
- planerade byggprojekt och andra investeringar under de kommande tre åren, inklusive en tidsplan för genomförande av planerna.

Detaljerade direktiv för handlingsprogrammets innehåll kan lämnas till bolaget av Elmen AB.

Bolagets förslag till handlingsprogram ska lämnas till Elmen AB för vidarebefordran till kommunfullmäktige. Efter fullmäktiges godkännande ska handlingsprogrammet fastställas av bolagsstämman.

3.6 *Ekonomi*

Bolaget ska enligt lag vara vinstsyftande. Avkastningen på eget kapital ska över tid vara högre än bolagets kostnad för upplånat kapital. Det kortsiktiga avkastningskravet ska dokumenteras i det årliga handlingsprogrammet.

Eventuellt borgensåtagande från kommunen ska ske enligt affärsmässiga principer. Kommunen ska som borgensman ta ut marknadsmässiga borgensavgifter.

Bolaget ska följa av kommunen utfärdade anvisningar för budget, verksamhetsplan, ekonomisk uppföljning, bokslut och årsredovisning.

3.7 *Personal*

Bolagets styrelse ska i samråd med Elmen AB ta fram skriftlig instruktion för verkställande direktören. Av instruktionen ska framgå art och omfattning av de frågor som rör löpande verksamhet och därmed omfattas av verkställande direktörens behörighet enligt aktiebolagslagen.

Vid anställning eller väsentliga förändringar av anställningsavtal för verkställande direktör ska bolagsstyrelsens beslut inklusive lönesättning och övriga villkor föregås av samråd med Elmen AB.

3.8 *Informationsskyldighet och uppföljning*

Bolaget ska till kommunstyrelsen så snart det kan ske överlämna

- styrelseprotokoll
- budget och verksamhetsplan
- årsredovisning
- revisionsberättelse
- underlag till delårsrapport och den sammanställda redovisningen för kommunen, enligt kommunens anvisningar.

Avrapportering och dialog kring bolagets verksamhet samt hur ägardirektiven följs ska ske vid regelbundna träffar mellan verkställande direktören, bolagsstyrelsens presidium och Elmen AB.

Bolaget ska en gång per år redovisa sina utvecklingsplaner för Elmen AB, tillsammans med en tidsplan för genomförande av planerna.

Elmen AB ger i tillämpliga fall anvisningar om hur bolaget ska utforma underlag för uppföljning och avstämning.