

Godkända av kommunfullmäktige 2016-02-15. Fastställda på extra bolagsstämma 2016-02-24.

Allmänna ägardirektiv för Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge

Detta ägardirektiv avser Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge, 556428-5806, (nedan kallat Bolaget eller Tornberget) och har fastställts på extra bolagsstämma 2016-02-24.

1. Kommunens motiv för att äga bolaget

Tornberget Fastighetsförvaltnings AB i Haninge är dotterbolag till kommunens helägda bolag Haninge kommun Holding AB. Tornberget Fastighetsförvaltnings AB bygger, äger, förvaltar och hyr ut fastigheter för kommunalt ändamål.

Kommunen har funnit bolagsformen som lämplig organisationsform med målsättning att uppnå effektiv fastighetsförvaltning. Med bolagsformen görs också relationen mellan hyresvärd och hyresgäst tydligare.

Syftet med att driva fastighetsförvaltningen i bolagsform är att tillgodose kommunens behov av ändamålsenliga lokaler. I detta ligger också att bolaget ska ta initiativ för att uppnå en ökad effektivitet i form av lägre lokalkostnader, minskade lokalytor och/eller en högre kvalitet. Detta arbete ska drivas på uppdrag av kommunen där den samlade koncernnyttan ska vara styrande. Målsättningen är att detta ska ske på ett så effektivt och serviceinriktat sätt, att kommunens lokalkostnader kan minimeras över tiden. Tornberget ska ses som en integrerad del av den kommunala verksamheten.

2. Kommunens direktivrätt

Kommunfullmäktige har det yttersta ägaransvaret för bolaget. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen med stöd av delegation utfärdade direktiv. Kommunstyrelsen ska i enlighet med kommunallagen och kommunstyrelsereglementet utöva fortlöpande uppsikt över bolaget (förvaltningskontroll). Bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen regleras också genom av kommunfullmäktige beslutad bolagsordning och allmänna ägardirektiv. Styrelsen för Haninge kommun Holding AB beslutar om särskilda ägardirektiv av operativ natur om inte direktivet innefattar fråga av principiell beskaffenhet eller annars är av större vikt.

Öppenhet och förtroende mellan kommunen och bolagets styrelse är grundläggande för en fungerande styrning och dialog. Bolaget ska hålla kommunen och Haninge kommun Holding AB väl informerad om sin verksamhet. Bolagets styrelse och VD ska lyda under beslutade direktiv i den mån de inte står i strid med tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller förordning. Bolaget ska medverka i en dialog med nämnder och förvaltningar enligt kommunens fastställda investeringsprocess.

Bolaget ska följa kommunens upprättade styrdokument. Bolaget ska i samråd med kommundirektören bedöma hur styrdokumenten ska tillämpas för bolagets verksamhet. Om den bedömda tillämpningen avviker väsentligt från de kommunala nämndernas tillämpning ska detta godkännas av kommunstyrelsen.

3. Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen, som 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 begärs. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

4. Sekretess

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

5. Bolagets verksamhet

5.1 Verksamhetens inriktning

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får ej bedriva verksamhet eller vidta åtgärd som inte är förenlig med bolagsordningen eller kommunal kompetens.

Bolagets inriktning är att vara kundnära och effektiv med största möjliga miljöhänsyn. Bolaget ska föra en kontinuerlig dialog med sina kunder så att de ges ett långtgående inflytande över hyrda lokaler. Bolaget har till uppgift att genom en kostnadseffektiv fastighetsförvaltning erbjuda lokaler för kommunal verksamhet i Haninge kommun. Bolaget ska producera och renovera lokaler till rätt kostnad och med kvalitet. Bolaget ska pröva nya arbetssätt för att pressa ned bygg- och investeringskostnader.

Bolaget ska i sin verksamhet tillämpa de kommunala självkostnads- och likställighetsprinciperna.

5.2 Ekologiska utgångspunkter

Bolaget ska bidra till en hållbar utveckling genom att i möjligaste mån utveckla lokalbeståndet till mer energieffektivt och långsiktigt klimatsmart. Bolaget ska tillhandahålla miljöanpassat byggande, fastighetsförvaltning och städning samt erbjuda sina kunder inomhusmiljöer som människor mår bra i genom att använda sunda material och resurssnål teknik vid byggande, fastighetsförvaltning och städning.

5.3 Sociala utgångspunkter

Bolaget ska verka för långsiktig social hållbarhet och ska inom ramen för vad som är affärsmässigt motiverat på företagsnivå, ta social hänsyn. Bolagets verksamhet ska präglas av rättvisa arbetsvillkor och erbjuda service med kvalitet.

6. Bolagets ändamål

Ändamålet med bolagets verksamhet är att bedriva en effektiv och serviceinriktad fastighetsförvaltning med inriktning att tillgodose kommunens behov av ändamålsenliga lokaler. Ändamålet beskrivs ytterligare i bolagsordningen.

7. Fullmäktiges ställningstagande

Bolaget ska inhämta kommunfullmäktiges godkännande beträffande:

- större investeringar
- bildande, förvärv eller avyttring av dotterföretag
- planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- försäljning av fastigheter
- övriga frågor som är av principiell betydelse eller av större vikt

Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräkningsordningen i bolagsordningen kan trots det vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med Haninge kommun Holding AB.

8. Förvaltningsberättelsen

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen stadgar redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet 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 1a §§ kommunallagen.

9. Granskningsrapporten

Lekmannarevisorerna ska vid ordinarie bolagsstämma lämna en granskningsrapport.

Bolagets lekmannarevisorer ska – utöver vad aktiebolagslagen föreskriver – årligen i sin granskningsrapport särskilt yttra sig om 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 snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseenden som omnämns i andra stycket.

För samordning av bolagets och kommunens revision ska minst en av de ordinarie lekmannarevisorererna också vara förtroendevald revisor i kommunen.

Sådan lekmannarevisor i bolaget ska genom beslut på bolagsstämma lösas från sin tystnadsplikt rörande bolagets förhållanden gentemot övriga förtroendevalda revisorer i kommunen.

Frågor ska ej besvaras om därigenom skulle röjas uppgifter där sekretess gäller enligt lag.

10. Ekonomiska mål

Bolagets verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer.

De årligen uppsatta målen i budgeten ska uppnås inom ramen för den hyresnivå som årligen fastställs i samband med kommunens budgetbeslut. Bolaget ska tillämpa de övergripande styrdokument som fullmäktige årligen lägger fast och som finns angivna i Mål och budget.

11. Finansiering

Bolaget ska i sin finansiella hantering ingå i kommunens koncernkonto. Bolaget finansierar sig på marknaden. Finansieringen ska administreras av kommunstyrelseförvaltningen. Bolagets upplåningsram och därmed en kommunal borgensram fastställs årligen av kommunfullmäktige i samband med kommunens beslut om mål och budget.

12. Information och ägardialog

Bolaget ska på begäran av kommunfullmäktiges presidium medverka vid av fullmäktige arrangerade frågestunder. Dessutom ska vid bolagets årsstämma kommunstyrelsens ledamöter inbjudas att delta i stämmoförhandlingarna.

Tillsättande och avsättande av VD för bolaget ska ske i samråd med presidiet i Haninge kommun Holding AB.

13. Ekonomisk plan mm

Bolaget ska årligen fastställa ekonomisk plan för de närmaste tre räkenskapsåren. Den ekonomiska planen ska delges styrelsen för Haninge kommun Holding AB senast under oktober månad. Bolaget ska under verksamhetsåret avge verksamhetsrapporter som förutom resultaträkning för perioden omfattar en resultatprognos för året. Av verksamhetsrapporten från bolaget ska också framgå det aktuella uthyrningsläget. Bolagets rapportering samordnas tidsmässigt med vad som gäller för kommunens verksamhet.

Bolagets styrelse har ansvar för bolagets organisation. Styrelsen ska utforma organisationen och kontrollen över verksamheten så att bolagets ändamål och mål tillgodoses. Styrelsen ska meddela skriftliga instruktioner för när och hur sådana uppgifter som behövs för bedömningen av bolagets ekonomiska situation ska samlas in och rapporteras till styrelsen.

Styrelsen har enligt 8 kap 7 § aktiebolagslagen att meddela riktlinjer och anvisningar för arbetsfördelningen mellan å ena sidan styrelsen och å andra sidan den verkställande direktören. Sådana riktlinjer och anvisningar ska utformas skriftligt i instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

I instruktionen ska anges de inom bolaget förekommande ärenden som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet är att hänföra till löpande förvaltning enligt 8 kap 29 § i aktiebolagslagen och således ska omfattas av verkställande direktörens kompetens.

I instruktionen ska anges i vilken omfattning verkställande direktören för styrelsen skall anmäla beslut som verkställande direktören har fattat i frågor av större betydelse. De således anmälda besluten ska upptas i styrelseprotokollen.

Styrelsen i bolaget ska i enlighet med 8 kap 6 § aktiebolagslagen årligen fastställa en skriftlig arbetsordning för sitt arbete.

Som dotterbolag till av kommunen helägt bolag omfattas bolaget av bestämmelserna i 2 kap 3 § offentlighets- och sekretesslagen. Det innebär att vad som föreskrivs i tryckfrihetsförordningen om rätt att ta del av handlingar i en myndighet gäller för bolaget och att bolaget jämställs med myndighet vid tillämpning av offentlighets- och sekretesslagen. Bolagets styrelse skall fatta beslut om hur bolaget skall låta organisera tillämpningen av dessa föreskrifter.

Bestämmelserna i lagen om offentlig upphandling gäller för bolagets upphandling. Där det är möjligt ska bolaget avropa från kommunens ramavtal och där egna ramavtal tecknas ska det möjliggöras för kommunen att avropa från dessa. Bolagets upphandlingsverksamhet ska i största möjliga utsträckning samordnas med verksamheten hos Södertörns upphandlingsnämnd. Bolaget ska prioritera att köpa upphandlingstjänster av Södertörns upphandlingsnämnd framför att anställa egen kompetens eller köpa extern kompetens från annan.

14. Kommunal koncernredovisning och budget

Bolaget skall årligen, senast vid tidpunkt som årligen fastställs av kommunen tillhandahålla Hanninge kommun Holding AB det underlag som behövs för upprättande av kommunens årsredovisning enligt 8 kap 17 § kommunallagen.

Det åligger bolaget att till kommunen snarast översända

- a) protokoll från bolagsstämma
- b) protokoll från styrelsesammanträde
- c) bolagets delårs- och årsredovisningar
- d) revisionsberättelse.

Innehåller protokoll som ska översändas till kommunen uppgift av sådant slag, att bolaget inte är skyldigt att tillhandahålla allmänheten handling vari uppgiften återfinns, får bolaget utesluta uppgiften. Av översänt material ska framgå att sådan åtgärd vidtagits.

15. Suppleanter

Suppleant har rätt att närvara och yttra sig vid styrelsesammanträde även om han eller hon inte ersätter ledamot.

Suppleant ska alltid kallas till styrelsesammanträde.

Närvarande suppleant som inte ersätter ledamot har att iakttä samma tystnadsplikt som gäller för ledamot.