



Ängelholms
kommun

Ägardirektiv

Kommunala bolag i Ängelholms kommun

Dokumentnamn Ägardirektiv. Kommunala bolag i Ängelholms kommun	Dokumenttyp Ägardirektiv	Fastställt/upprättad KF 2020-06-22 §123 Dnr 2019/519	Beslutsinstans Kommunfullmäktige
Dokumentansvarig Kommundirektör	Diarienummer KS 2021/43	Senast reviderad 2025-12-15	Giltig till Tills vidare

Dokumentinformation

Denna handling utgör ägardirektiv för Ängelholms kommuns majoritetsägda bolag. Bolagens styrelser och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot respektive bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, t ex kommunallagen eller offentlighets- och sekretesslagen.

Detta ägardirektiv är ett komplement till respektive bolagsordning.

Dokumentet gäller för

Ängelholms Stadshus AB, AB Ängelholmslokaler, AB Ängelholmshem

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning av dokumentets sakliga innehåll	3
2	Gemensamma ägardirektiv för kommunens majoritetsägda bolag	3
2.1	Koncernnytta och samhällsnytta	3
2.2	Mål	3
2.3	Informationsskyldighet	3
2.4	Vision 2035	4
3	Specifika ägardirektiv för Ängelholm Stadshus AB	5
3.1	Bolagets uppdrag och ansvar	5
4	Specifika ägardirektiv för AB Ängelholmshem	6
4.1	Bolagets uppdrag och ansvar	6
4.2	Mål för AB Ängelholmshem	7
4.2.1	Måluppfyllelse	10
4.3	Ekonomi och avkastningskrav	10
4.4	Koncernbank, borgensavgift och aktieutdelning	10
4.5	Revision	11
4.6	Panträtt	11
5	Specifika ägardirektiv för AB Ängelholmslokaler	12

5.1	Bolagets uppdrag och ansvar	12
5.2	Mål för AB Ängelholmslokaler	13
5.2.1	Måluppfyllelse	14
5.3	Ekonomi och avkastningskrav	15
5.4	Koncernbank och borgensavgift	15
5.5	Revision	15
5.6	Panträtt	15

1 Sammanfattning av dokumentets sakliga innehåll

Detta gemensamma ägardirektiv ("Ägardirektivet") för Ängelholms kommuns majoritetsägda bolag ("Bolagen") ska tillsammans med övriga styrdokument vara ett verktyg för kommunens styrning av de majoritetsägda bolagen och ett sätt att stimulera till kommunikation mellan ägaren och bolagens ledningar.

Varje bolag har också ett specifikt ägardirektiv som beskriver de grundläggande ramarna för bolagets verksamhet.

2 Gemensamma ägardirektiv för kommunens majoritetsägda bolag

2.1 Koncernnytta och samhällsnytta

Bolagen ansvarar för att deras verksamheter samordnas med kommunens verksamheter för att uppnå största möjliga koncern- och samhällsnytta.

Bolagen och ägaren ska samarbeta och använda gemensamma lösningar där det är möjligt.

Bolagen ska samordna sig med kommunen i samband med extraordinära händelser.

2.2 Mål

Bolagen ska aktivt bidra till att uppnå de mål för kommunen som fullmäktige fastställer. De prioriterade målen för respektive bolag finns beskrivna i de specifika ägardirektiven.

2.3 Informationsskyldighet

Styrelsen i respektive kommunalt bolag ska hålla moderbolaget, och därigenom kommunen, informerad om sin verksamhet och om planerade åtgärder av principiell beskaffenhet samt av större vikt.

Bolagen ska även i ett så tidigt skede som möjligt informera Ängelholm Stadshus AB om viktigare händelser och risker som påverkar eller kan komma att påverka bolagets anseende, ekonomi och utveckling.

Bolagen ska till kommunens ekonomichef översända tertialvisa ekonomiska rapporter i enlighet med upprättade anvisningar samt inlämna preliminär förvaltningsberättelse och årsredovisning.

Det åligger vidare bolagen att skriftligen till kommunstyrelsens funktionsbrevlåda

- a) snarast översända protokoll från årsstämman och eventuella extra bolagsstämmor, protokoll från styrelsesammanträde, samt övriga handlingar av vikt som kommunen begär.
- b) inlämna av styrelsen godkänd årsredovisning efter det år vilket årsredovisningen avser.
- c) inlämna reviderad årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport senast en månad före den årsstämma vid vilken årsredovisning ska behandlas.
- d) översända av styrelsen fastställd internkontrollplan respektive uppföljning av årlig plan för internkontroll.
- e) inlämna bolagsstyrningsrapport i enlighet med kommunstyrelsens anvisningar

2.4 Vision 2035

Bolagen ska i samverkan med kommunen arbeta för att realisera Ängelholms kommuns Vision 2035.

3 Specifika ägardirektiv för Ängelholm Stadshus AB

3.1 Bolagets uppdrag och ansvar

Ängelholms Stadshus AB utövar på uppdrag av kommunfullmäktige den operativa ägarrollen för de kommunala bolagen som ägs direkt eller indirekt av Ängelholms Stadshus AB.

Ängelholms Stadshus AB ska svara för en löpande ägardialog med respektive dotterbolag i koncernen. Ägardialogerna ska ha sin utgångspunkt i bolagens uppdrag utifrån de fastställda ägardirektiven.

Bolaget ska svara för beredning och samordning av strategiska frågor som ska till kommunfullmäktige såsom bolagskoncernens ekonomiska rapportering till kommunstyrelse och kommunfullmäktige avseende budget, investeringar, finansiering, delårsrapporter samt årsredovisning.

Bolaget ska medverka till att verksamheten i kommunens bolag organiseras med tydligt kundfokus och i en ändamålsenlig struktur samt utöva ägaransvaret för de kommunägda bolagen i syfte att uppnå samordning och optimalt resursutnyttjande i de kommunägda bolagen i samverkan med kommunen.

4 Specifika ägardirektiv för AB Ängelholmshem

4.1 Bolagets uppdrag och ansvar

Rätten till bostad är en grundläggande välfärdsfråga. AB Ängelholmshem är kommunens verktyg för att uppnå detta välfärds mål. Bolaget ska, med tydligt och uttalat kundfokus, verkställa bostadspolitiska beslut till exempel vad gäller att

- trygga den framtida bostadsförsörjningen,
- verka för social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet, integration och för ökad valfrihet.

Bolaget ska långsiktigt säkra tillgången till goda boendemöjligheter för alla boendekategorier samt i alla kommundelar. Bolaget ska särskilt satsa på orter i Ängelholm som pekas ut i kommunens översiktsplan och arbeta för att realisera kommunens bostadsförsörjningsplan. Bolaget ska ha en inriktning på god service och närhet för hyresgästerna.

Bolaget ska balansera bostadsmarknaden genom att anpassa nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd utifrån konjunkturen och kommunens prioriteringar. Beslut om nyproduktion av lägenheter i större omfattning ska tas i samråd med Ängelholms Stadshus AB. Ängelholm Stadshus AB avgör om frågan är så omfattande eller principiell att ärendet ska underställas kommunfullmäktige för ställningstagande.

Bolaget ska även som ett led i utvecklingen av bolagets bostadsbestånd kunna förvärva, överlåta och försälja fastigheter och tomträtter. Inför beslut om sådant ärende ska samråd ske med Ängelholms Stadshus AB.

Bolaget ansvarar för att frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt kommer in till Ängelholm Stadshus AB för beredning.

4.2 Mål för AB Ängelholms hem

Kommunfullmäktiges perspektiv och mål	Bolagets mål
Inkludera invånare Ängelholm är en öppen och välkomnande kommun som ger god service och skapar delaktighet, inflytande och möjligheter för alla invånare.	Ängelholms hem ska bidra till bostadsförsörjningen i Ängelholm <i>Målbeskrivning</i> Bolaget ska medverka till att tillgodose behovet av nya bostäder i Ängelholm. Kommunen har ansvar för bosättning av nyanlända samt bostäder för andra särskilda behov (bostadssociala lägenheter). Bolaget ska förmedla lägenheter inom ramen för samarbetet med hyresgarantier. Antalet lägenheter som förmedlas ska främja såväl kommunens behov som bolagets intresse av att förmedla bostäder via bostadskön. Lägenheterna ska vara av varierad storlek och fördelas inom fastighetsbeståndet.
	Ängelholms hem ska skapa en variation av boendeanternativ i de kommundelar där bolaget verkar <i>Målbeskrivning</i> Ängelholms hem ska erbjuda en variation av boendeanternativ avseende storlek och standard. Utvecklingen ska ta sin utgångspunkt i respektive kommunens behov. Ängelholms hem ska uppmuntra medskapande vid boendeutveckling genom att ha en kontinuerlig dialog med berörda intressenter.

	Ängelholms hem ska bidra till att Ängelholm ska vara en öppen och inkluderande kommun <i>Målbeskrivning</i> Tolerans, delaktighet, sammanhållning och förståelse mellan människor skapas genom möten. Bolaget ska arbeta med social hållbarhet på sådant sätt som passar för de olika bostadsområdena. Bolaget ska arbeta med trygghetsskapande åtgärder i bostadsområdena med syfte att skapa goda bostadsmiljöer.
	Koncernsamordning <i>Målbeskrivning</i> Bolaget ska ha som målsättning att fortlöpande effektivisera verksamheten. De synergieffekter och rationaliseringar som uppnås ska synliggöras genom utökat underhåll och förbättrad resultatutveckling. Bolagets hyresgäster ska kunna ta tillvara digitaliseringens möjligheter. Bolaget ansvarar för att dess verksamheter samordnas med kommunens verksamheter för att uppnå största möjliga koncern- och samhällsnytta enligt av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer.
Hållbart Samhälle Ängelholm arbetar för ett effektivt resursutnyttjande och en långsiktig hållbarhet - ekologisk, social, ekonomisk - i alla verksamheter. Ängelholm är ett samhälle som genomsyras av trygghet, jämlikhet och tillit mellan invånarna.	Ängelholms hem ska minska sin miljöpåverkan <i>Målbeskrivning</i> Bolaget ska verka för en miljömässigt och ekonomiskt hållbar verksamhet. Bolaget ska arbeta för att minska såväl energianvändningen som miljöpåverkan genom satsningar på exempelvis solceller och laddstolpar. Då bolaget uppför nya fastigheter ska dessa uppföras som Miljöbyggnad eller med motsvarande standard. Principerna om En levande och god bebyggd miljö i kommunens miljöplan ska beaktas.

Starkt företagsklimat Ängelholm arbetar offensivt för att ge det bästa klimatet för företagsamma människor. Kommunen erbjuder god service till företag och invånare för att underlätta etableringar och skapa goda förutsättningar för ett växande näringsliv.	Ängelholmsshems bostadsområden ska ha en god boendemiljö för barn och unga <i>Målbeskrivning</i> Genom att utgå från barn och ungas behov ska bolaget utforma en bostadsmiljö som uppmuntrar till möten och aktiviteter.
	Ängelholmsshem ska stödja initiativ inom företagande, utbildning och kultur <i>Målbeskrivning</i> Bolaget ska i samverkan med kommunen arbeta för att realisera Ängelholms vision 2035. Bolaget ska bidra till ungas förutsättningar till utbildning och arbete genom utvecklande aktiviteter.
	Ängelholmsshem ska bidra till utveckling och tillväxt av näringsliv, föreningsliv och verksamheter <i>Målbeskrivning</i> Bolaget ska ha en aktiv roll i Ängelholms näringsliv. Bolaget ska stödja föreningar som skapar mervärden för medborgarna, kommunen och bostadsområden. Bolaget ska vara en aktiv part i utvecklingen av Campus Ängelholm.
Attraktiv arbetsgivare Ängelholm är en arbetsgivare som attraherar både dagens och framtidens medarbetare. Ängelholms medarbetare känner delaktighet, yrkesstolthet och ges möjlighet att utvecklas.	Ängelholmsshem ska aktivt arbeta med ledarskap och medarbetarskap <i>Målbeskrivning</i> Ängelholmsshem ska genom aktivt arbete med ledarskap och medarbetarskap ge förutsättningar för ett hållbart arbetsliv och en sund livsstil.
	Ängelholmsshem ska bejaka mångfald <i>Målbeskrivning</i> Vid rekrytering av medarbetare ska i första hand kompetens beaktas och därefter mångfaldsaspekten.

4.2.1 Måluppfyllelse

Ägaren kommer i samband med rapportering och vid ägardialogerna att följa upp bolagets mål samt hur bolaget har bidragit till kommunens mål. Bolaget ska i sin affärsplan redovisa vilka åtgärder bolaget planerar att vidta för att uppfylla kommunens mål. För att kunna bedöma bolagets måluppfyllelse ska bolaget rapportera en beskrivande analys och i förekommande fall med nyckeltal. Bolaget ska rapportera enligt kommunens anvisningar.

4.3 Ekonomi och avkastningskrav

Bolaget ska ha en långsiktigt stark ekonomisk ställning för att kunna investera och bidra till kommunens utveckling. Uppföljning av bolagets ekonomi sker i samband med rapportering och i ägardialogerna.

Bolaget ska årligen genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd. Den aktuella värderingen ska ligga till grund för beräkning av marknadsvärden i bokslut samt användas vid beräkning av bolagets direktavkastning.

Bolagets direktavkastning ska ligga i linje med övriga långsiktiga bostadsföretag. Bolagets direktavkastning ska som lägst vara 3,0%.

Direktavkastningen definieras som; Driftnetto i relation till genomsnittligt marknadsvärde för de tre senaste kalenderåren för aktuellt fastighetsinnehav per 31/12 bokslutsåret.

Driftnetto definieras som hyresintäkter minskat med driftkostnader, underhåll och fastighetsskatt.

Bolagets ska sträva mot att uppnå en soliditet på minst 20 %.

4.4 Koncernbank, borgensavgift och aktieutdelning

Bolaget ska ingå i kommunens (koncernbankens) finansförvaltning för att uppnå största möjliga koncernnytta.

I de fall kommunen har lämnat borgen eller via koncernbanken vidareutlånat medel ska bolaget årligen betala borgensavgift eller motsvarande till kommunen. Storleken på avgiften ska vara marknadsmässig.

Bolaget ska också årligen lämna aktieutdelning till kommunen. Inriktningen ska vara högsta möjliga aktieutdelning med beaktande av lagliga begränsningar.

4.5 Revision

De av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningsrapporten från lekmannarevisorerna ska redovisas för årsstämman och lämnas som information till kommunstyrelsen. Granskningsrapporten ska fogas till den årsredovisning som lämnas till kommunfullmäktige.

Revisionsrapporter beställs av kommunens lekmannarevisorer och betalas av respektive företag i enlighet med Revisionsreglemente § 10.

4.6 Panträtt

Bolaget får inte upplåta panträtt i sin egendom.

5 Specifika ägardirektiv för AB Ängelholmslokaler

5.1 Bolagets uppdrag och ansvar

För att erbjuda service av god kvalitet till kommunens invånare behöver Ängelholms kommun bra och ändamålsenliga verksamhetslokaler. AB Ängelholmslokaler ska tillgodose detta behov för de projekt och beställningar som kommunen tilldelar bolaget.

Bolaget ska med ett uttalat och tydligt kundfokus planera, uppföra, förvärva, äga, förvalta samt anpassa verksamhetslokaler som Ängelholms kommun beslutat hyra av bolaget. Bolaget ska även, på uppdrag av ägaren, förvalta kommunens direktägda fastigheter.

Bolaget kan också avyttra, hyra ut eller riva verksamhetslokaler där Ängelholms kommun beslutat avveckla verksamhet. Inför beslut om sådant ärende ska samråd ske med Ängelholms Stadshus AB.

Bolaget ska erbjuda välskötta och ändamålsenliga verksamhetslokaler av god kvalitet och med god miljö. Bolaget ska även tillhandahålla fastighetsnära tjänster i form av verksamhetsvaktmästare till kommunens Huvuduppdrag.

Uppdragsgivare inom kommunen är kommunstyrelsen med beställarkompetens/beställarenhet inom Huvuduppdrag Kommunlednings fastighetsenhet.

Bolaget ansvarar för att frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt kommer in till Ängelholm Stadshus AB för beredning.

5.2 Mål för AB Ängelholmslokaler

Kommunfullmäktiges perspektiv och mål	Bolagets mål
Inkludera invånare Ängelholm är en öppen och välkomnande kommun som ger god service och skapar delaktighet, inflytande och möjligheter för alla invånare.	Koncernsamordning <i>Målbekrivning</i> Bolaget ska utifrån kommunens behov agera och arbeta med hållbara och innovativa lösningar som stödjer kommunens verksamheter. Bolaget ska därför, utifrån kommunens uppdrag och beställning, proaktivt bidra till att förverkliga de delar i kommunens beslutade lokalförsörjningsplan som läggs på bolaget. Bolaget ska fortlöpande effektivisera verksamheten. De synergieffekter och rationaliseringar som uppnås ska synliggöras genom klimatanpassningsåtgärder och förbättrad resultatutveckling. Bolaget ska samordna sina kommunikationsinsatser med kommunen.
Hållbart Samhälle Ängelholm arbetar för ett effektivt resursutnyttjande och en långsiktig hållbarhet - ekologisk, social, ekonomisk - i alla verksamheter. Ängelholm är ett samhälle som genomsyras av trygghet, jämlikhet och tillit mellan invånarna.	Ängelholmslokaler ska minska sin miljöpåverkan <i>Målbekrivning</i> Bolaget ska verka för en socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar verksamhet. Bolaget ska arbeta för att minska såväl energianvändningen som miljöpåverkan genom satsningar på exempelvis åtgärder för att stimulera klimatsmarta beteenden, solceller och laddstolpar. Då bolaget uppför nya fastigheter ska dessa uppföras som Miljöbyggnad eller med motsvarande standard. Principerna om En levande och god bebyggd miljö i kommunens miljöplan ska beaktas.

Starkt företagsklimat Ängelholm arbetar offensivt för att ge det bästa klimatet för företagsamma människor. Kommunen erbjuder god service till företag och invånare för att underlätta etableringar och skapa goda förutsättningar för ett växande näringsliv.	Ängelholmslokaler ska stödja kommunens arbete med vision 2035 <i>Målbeskrivning</i> Bolaget ska i samverkan med kommunen arbeta för att realisera Ängelholms vision 2035, bland annat genom god platskännedom och en aktiv fastighetsutveckling.
Attraktiv arbetsgivare Ängelholm är en arbetsgivare som attraherar både dagens och framtidens medarbetare. Ängelholms medarbetare känner delaktighet, yrkesstolthet och ges möjlighet att utvecklas.	Ängelholmslokaler ska aktivt arbeta med ledarskap och medarbetarskap <i>Målbeskrivning</i> Ängelholmslokaler ska genom aktivt arbete med ledarskap och medarbetarskap ge förutsättningar för ett hållbart arbetsliv och en sund livsstil.
	Ängelholmslokaler ska bejaka mångfald <i>Målbeskrivning</i> Vid rekrytering av medarbetare ska i första hand kompetens beaktas och därefter mångfaldsaspekten.

5.2.1 Måluppfyllelse

Ägaren kommer i samband med rapportering och vid ägardialogerna att följa upp bolagets mål samt hur bolaget har bidragit till kommunens mål. Bolaget ska i sin affärsplan redovisa vilka åtgärder bolaget planerar att vidta för att uppfylla kommunens mål. För att kunna bedöma bolagets måluppfyllelse ska bolaget rapportera en beskrivande analys och i förekommande fall med nyckeltal. Bolaget ska rapportera enligt kommunens anvisningar.

5.3 Ekonomi och avkastningskrav

Bolaget ska ha en långsiktigt stark ekonomisk ställning för att kunna investera och bidra till kommunens utveckling. Uppföljning av bolagets ekonomi sker i samband med rapportering och i ägarsamråden.

Bolagets avkastningskrav innebär att resultatet före skatt över tid ska uppgå till minst den genomsnittliga statslåneräntan + 2,0% av omsättningen.

Omsättning definieras som; Bolagets samtliga löpande intäkter under ett kalenderår med undantag för finansiella intäkter.

Bolaget ska sträva mot att uppnå en soliditet på minst 20 %.

5.4 Koncernbank och borgensavgift

Bolaget ska ingå i kommunens (koncernbankens) finansförvaltning för att uppnå största möjliga koncernnytta.

I de fall kommunen har lämnat borgen eller via koncernbanken vidareutlånat medel ska bolaget årligen betala borgensavgift eller motsvarande till kommunen. Storleken på avgiften ska vara marknadsmässig.

5.5 Revision

De av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningsrapporten från lekmannarevisorerna ska redovisas för årsstämman och lämnas som information till kommunstyrelsen. Granskningsrapporten ska fogas till den årsredovisning som lämnas till kommunfullmäktige.

Revisionsrapporter beställs av kommunens lekmannarevisorer och betalas av respektive företag i enlighet med Revisionsreglemente § 10.

5.6 Panträtt

Bolaget får inte upplåta panträtt i sin egendom.