

# Ägardirektiv för Vidingehem AB

**Fastställd/ upprättad:** Kommunfullmäktige 2024-12-17 § 197

**Dnr:** KS/2024-00620

**Giltighetstid:** Tills vidare

**Dokumentansvarig:** Kommunstyrelsen

**Dokumentinformation:**

**Tidigare ändringar:** Kommunfullmäktige

2021-08-31 § 134

## **1. Uppdrag**

Bolaget är ett allmännyttigt bostadsbolag och ska bidra till en fungerande bostadsmarknad inom kommunen genom att äga och förvalta, bygga, förvärva, avyttra och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder i centralorten, tätorter och på landsbygden.

Fastigheternas långsiktiga värde ska bibehållas och utvecklas genom underhåll, standardhöjande åtgärder, reinvesteringar, ansvarsfull förvaltning och socialt god boendemiljö.

Bolaget ska vara en tydlig samhällsutvecklare som utmanar och vågar pröva nya lösningar på komplexa samhällsproblem inom sitt uppdrag.

Bolaget ska utföra de uppdrag som ägaren genom Växjö kommun tilldelar Bolaget. Verksamheten bedrivs i ägarens ställe.

Bolaget ska bidra till kommunens vision -

”Växjö kommun är en fantastisk plats att bo, leva och verka på för invånare, företag och besökare – idag och i framtiden!”

## **2. Koncernstyrning och processer**

Bolaget är en resurs för hela den kommunala koncernen. I syfte att uppnå största möjliga kommunnytta ska Bolaget vara en aktiv part i utvecklingen av kommunen och samverka med kommunen och övriga kommunala bolag i de fall där Bolaget kan tänkas spela en roll. Därvid kan Bolagets intressen komma att avvägas mot koncernens intressen.

Kommunfullmäktige beslutar om politiska inriktningar och mål. Bolaget ska själv definiera och i samverkan med kommunkoncernen bidra till uppfyllelsen av kommunens inriktningar och mål.

Bolaget ingår och arbetar aktivt i kommunens processarbete samt arbetar i enlighet med kommunens styrmodell.

I styrmodellen regleras, men inte begränsat till, krav kring rapportering m.m.

## **3. Bolagets verksamhet och det kommunala ändamålet**

Bolagets verksamhet ska vila på en affärsmässig och långsiktig hållbar grund.

Bolaget ska som huvuduppgift verka för att kommunens tätorter, landsbygd och stad har ett varierat utbud av bostäder som profilerar Växjö som en attraktiv, växande och hållbar kommun.

Bolaget är en viktig aktör för att fortsatt bidra till tätorternas utveckling och den omkringliggande landsbygdens. Detta genom närvaro, delaktighet, engagemang i lokala initiativ och synlighet. Bolaget har en styrka i sin lokala kännedom.

Bolaget ska ha en långsiktig plan för nyproduktion av bostäder i tätorter, på landsbygd och i staden. I tätorterna utanför centralorten ska Bolaget ta ett extra ansvar för att bredda utbudet av bostäder för att uppfylla den efterfrågan av bostäder som finns.

Det behövs fler starka aktörer på Växjö kommuns bostadsmarknad och Bolagets finansiella styrka att bygga, underhålla och delta i utvecklingen ska säkras. Därför ska bolaget ställa sig positivt till bildandet av bostadsrättsföreningar och sälja lägenheter vid behov, för att få mer blandade upplåtelseformer i områden där hyresrätten dominerar.

Bolagets årliga försäljning eller försäljningar överstigande 2,5 % av lägenhetsbeståndet ska alltid godkännas av kommunfullmäktige. Försäljning av fastigheter kan ske genom avyttring av bildade aktiebolag vari aktuella objekt ingår. Försäljningar av särskilda boenden eller motsvarande ska alltid godkännas av kommunfullmäktige.

Bolaget kan självt besluta om förvärv av fastigheter eller köp av fastighetsbolag i syfte att ha en strategisk planering för framtida projektutveckling.

Samtliga förvärv/försäljningar av fastigheter/bolag ska dock godkännas av Växjö Kommunföretag AB.

Bolaget ska årligen i samband med bokslut lämna en samlad förteckning av försäljning och förvärv till Växjö kommun.

Vid nyproduktion ska blandad bebyggelse i området alltid eftersträvas, därför ska andra upplåtelseformer prövas och bostadsrätter övervägas. Andra upplåtelseformer så som hyrköp kan aktualiseras utifrån efterfrågan.

Bolaget ska fortlöpande undersöka möjligheterna att effektivisera sin verksamhet vilket också inkluderar att pröva om delar av den kan konkurrensutsättas.

Bolaget ska bidra till och arbeta aktivt med kommunens mål inom Hållbara Växjö 2030.

Bolaget ska vara framstående avseende att främja integration och social sammanhållning samt skapa trygga och hållbara boendemiljöer. Bolaget ska arbeta aktivt mot otillåten andrahandsuthyrning.

Bolaget får inte bedriva annan verksamhet än sådan som är förenlig med bolagsordningen och detta ägardirektiv. Verksamheten ska även vara förenlig med den kommunala kompetensen.

#### **Ekonomiska förutsättningar**

Bolaget ska ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan ägartillskott.

#### *Finansiella mål m.m.*

Bostadsbolaget ska under varje given treårsperiod redovisa en avkastning på totalt kapital som i genomsnitt lägst uppgår till 3,0 %.

Bostadsbolaget ska vid varje givet bokslutstillfälle redovisa en soliditet som uppgår till lägst 30 %.

Bolaget ska varje år disponeras så att den fastställda värdeöverföringen (utdelningskrav) i form av koncernbidrag eller utdelning till ägaren kan uppfyllas. Härvid ska Bolaget möjliggöra att utrymme finns för att en utdelning på 60 miljoner kronor årligen ska kunna lämnas till Växjö kommun. Utdelning beslutas av kommunfullmäktige.

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

Bolaget ska årligen anta dels en affärsplan för de närmaste tre åren, dels en årlig budget. Bolagets affärsplan och budget ska lämnas till Växjö Kommunföretag AB senast under december månad.

Kommunstyrelsen och Växjö kommunföretag har alltid rätt att ta del av Bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera Bolaget

och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen och Växjö kommunföretag den information om verksamheten som begärs. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med Bolagets styrelse.

#### *Investeringar överstigande 40 miljoner kronor i befintlig verksamhet*

Innan Bolaget verkställer en investering i befintligt bestånd överstigande 40 miljoner kronor ska Växjö Kommunföretag AB besluta om investeringen samt i övrigt besluta om uppföljning av investeringen ska göras på visst sätt.

Detta gäller inte investeringar som enligt ägardirektiv, bolagsordning, lag eller av annan anledning ska godkännas av kommunfullmäktige.

#### *Inverteringar i nyproduktion*

Innan Bolaget verkställer en investering i nyproduktion överstigande 10 miljoner kronor ska Växjö Kommunföretag AB besluta om investeringen innan den genomförs samt i övrigt besluta om uppföljning av investeringen ska göras på visst sätt.

Detta gäller inte investeringar som enligt bolagsordning, lag eller av annan anledning ska godkännas av kommunfullmäktige.

#### *Återrapportering m.m.*

Bolaget är skyldigt att regelbundet rapportera till Växjö kommunföretag AB om hur investeringar fortlöper, och i den mån inte oväsentliga avvikelser från budget uppstår ska detta anmälas till Växjö kommunföretag AB.

Likaså ska bolaget omgående rapportera övriga avvikelser från budget och finansiella mål samt om risk föreligger att förväntad utdelning inte kan ges till ägaren. Sådan rapportering ska innehålla redogörelse för orsakerna till avvikelsen och redovisning av vilka åtgärder som avses att vidtas.

#### *Övriga förutsättningar*

Bolaget ska genomföra undersökningar avseende nöjd kund och nöjd medarbetare.

Bolaget ska för var tid följa Växjö kommuns policyer och riktlinjer i enlighet med för närvarande bilaga 1.

#### **4. Kommunstyrelsens uppsiktsplikt 6 kap 9 § kommunallagen**

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen har att fatta årligt beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det kommunala ändamålet och utförts inom ramen för den kommunala kompetensen. Bolaget ska senast i maj varje år till Växjö kommunföretag AB överlämna skrivelse om hur verksamheten har bedrivits under föregående år och då särskilt hur verksamheten har varit förenlig med det kommunala ändamålet och utförts inom ramen för den kommunala kompetensen.

#### **5. Demokratifrågor**

Om inte affärsmässighet eller sekretess föranleder annat ska Bolagets arbetsätt präglas av öppenhet. Information till medborgarna och media ska vara en naturlig del i verksamheten.

Allmänheten ska ha närvarorätt vid ordinarie bolagsstämma (årsstämma) i Bolaget. Bolaget ska sträva efter att Bolagets aktieägare och allmänheten får relevant och begriplig information om de ärenden som ska behandlas.

I anslutning till årsstämman ska Bolaget bjuda in allmänheten till ett informationsmöte om Bolagets verksamhet och resultat. Vid detta möte ska allmänheten ges möjlighet att ställa frågor.

#### **6. Underställningsskyldighet**

Bolaget ska se till att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Sådana beslut kan bl.a. avse ärenden som rör:

- förvärv och bildande av dotterföretag som inte tillåts enligt detta ägardirektiv, dock ska kommunfullmäktige alltid utse styrelseledamöter på sätt som följer av kommunallagen
- frivillig likvidation
- fusion av företag, om det inte är av företag som får förvärvas enligt detta ägardirektiv

- försäljning av företag eller del av företag som inte tillåts enligt detta ägardirektiv
- start eller avveckling av rörelsegren
- ändring av aktiekapital
- omfattande eller strategiska investeringar, förvärv eller försäljningar