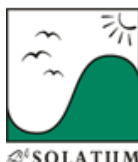
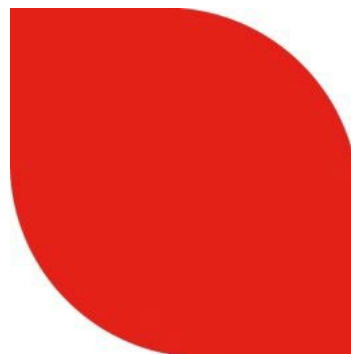




Ägardirektiv för Solatum Hus&Hem AB



Fastställd av kommunfullmäktige 2025-11-24 § 124
Fastställd på bolagsstämma 2026-05-19 § 10





Innehåll



1	Verksamhet och inriktning	3
2	Ekonomiska mål.....	4
3	Finansiering.....	5
4	Bolagets organisation och arbetsordning för styrelsen	5
5	Styrelsearvoden	5
6	Bolaget som en del av den kommunala organisationen.....	5
	6.1 Personal	5
	6.2 Samverkan.....	6
	6.3 Sekretess.....	6
7	Budget och verksamhetsplan	7
8	Kommunal koncernredovisning och budget.....	7
9	Kommunens direktivrätt.....	7
10	Kommunens ledningsfunktion.....	7
12	Förvaltningsberättelsen.....	8
13	Granskningsrapporten.....	8
14	Information och ägardialog	8
15	Instruktion för verkställande direktör	9
16	Bolagsstämma	9



1 Verksamhet och inriktning

Övergripande mål

Rätten till en god bostad är en grundläggande välfärdsfråga. Kommunen vill därför vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden i Sollefteå kommun för att bidra till säkerställandet av detta.

Målet ska vara att erbjuda bostäder och lokaler av varierade standard med god kvalitet och servicenivå. Nyckelord ska vara konkurrenskraft, prisvärdhet och kvalitet. Verksamheten ska präglas av ett medvetet välfärdstänkande.

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet och syftet med verksamheten samt kommunallagens regler för kommunal bolagsverksamhet.

Skälet till att driva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till gagn för dem som nyttjar bolagets tjänster utan att detta går ut över den totala kommunala verksamheten. Uppstår en situation där en optimering i bolagets verksamhet medför nackdelar för övrig kommunal verksamhet, som överväger bolagets fördelar, ska bolaget och kommunen söka lösningar som tillgodoser bådas intressen på ett tillsammans optimalt sätt.

Allmän inriktning

Bolaget ska inom ramen för en kostnadsmedveten och effektiv förvaltning tillhandahålla bra bostadslägenheter och lokaler med rimliga hyresnivåer förenat med ett bostadssocialt ansvarstagande genom att:

- tillgodose att bostäder och lokaler finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet,
- erbjuda bostäder anpassade för olika faser i livet, t.ex. studentbostäder, särskilda boenden och trygghetsbostäder,
- arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden,
- utveckla mervärde för boende och verksamhet genom möjlighet till tillval, ny teknik samt tjänster,
- ta ett särskilt ansvar för kommunens skyldighet att tillhandahålla bostäder för personer som annars kan ha svårigheter på bostadsmarknaden,
- verka för en effektiv energianvändning och begränsa miljöavtryck.

Fastighetsbeståndets inriktning

Bolagets fastighetsbestånd ska ha en geografisk spridning i kommunen och fastigheternas kvalitet och hyresnivå ska vara attraktiva. Bolaget bör undvika stor koncentration av lägenheter inom enskilda kommundelar. En ständig marknadsanpassning av fastighetsbeståndet ska ske.



Bolagets lägsta vakansnivå ska vara sådan att den medger en tillfredsställande rörlighet på bostadsmarknaden i kommunen. Den genomsnittliga vakansnivån bör inte överstiga 4 %.

Miljö

Bolagets verksamhet ska vara klimat- och miljöanpassad och bidra till en hållbar samhällsutveckling genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprinciper vid byggande, drift, underhåll samt rivning av fastigheter. Bolaget ska också beakta kommunens miljömål med fokus på god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan.

Socialt ansvar

Bolagets verksamhet ska utgöra en förebild beträffande det sociala ansvaret för bostadsmarknaden i kommunen. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala verksamheter. Den sociala miljön i bostadsområdena ska särskilt uppmärksammas.

Boendeinflytande

Bolaget ska aktivt medverka till att vidareutveckla boendeinflytandet i sina bostadsområden.

Social hänsyn

Bolaget ska verka för ett attraktivt Sollefteå för alla. Detta ska bland annat möjliggöras genom att, i egen regi eller via bolagets upphandlade leverantörer, erbjuda arbetsplatsförlagd praktik/anställning för unga eller de som står långt från arbetsmarknaden. Förhoppningen är att det ska bli en attraktiv väg för bolaget såväl som dess leverantörer att hitta ny kompetens och potentiella framtida medarbetare.

2 Ekonomiska mål

Bolaget ska eftersträva att av egen kraft höja soliditeten. Bolagets soliditet ska överstiga 20%.

Bolagets direktavkastning bör inte understiga 4-6,5 % utifrån en normaliserad underhållsnivå på 143 kr/kvm (indexuppräknas årligen från och med 2025, efter förändring av KPI oktober/oktober). Den lägre nivån i intervallet avser avkastningskrav på investeringar med socialprägel och miljöhänsyn.

Direktavkastningen beräknas som bolagets driftnetto på ägda fastigheter/fastigheternas bokförda värde.

Kommunen som aktieägare ska få årlig utdelning motsvarande skälig förräntning på av kommunen insatt kapital enligt 3§ Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Bolaget ska samverka med kommunens finansförvaltning för att uppnå koncernnyttan vad gäller till exempel betalningssystem, likviditet och upplåning.



3 Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras via hyresintäkter från det egna fastighetsbeståndet. Långsiktiga investeringar kan finansieras med lån för vilka kommunen kan lämna borgen. Borgensavgift utgår i dessa fall.

4 Bolagets organisation och arbetsordning för styrelsen

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska utforma organisationen så att de bästa förutsättningarna för bolagets ändamål och mål samt koncernnyttan tillgodoses.

Styrelsen ska utarbeta och anta arbetsordning för sitt eget arbete.

Styrelseledamot ska agera i enlighet med bolagets bästa och har att iakttaga tystnads- och lojalitetsplikt.

För suppleanters inträde i styrelsen gäller vad som sagts i bolagsordningen.

Suppleant som ej tjänstgör ska åläggas samma tystnads- och lojalitetsplikt som ledamot.

5 Styrelsearvoden

Styrelsearvoden samt övriga ersättningar utgår enligt kommunens reglemente om arvoden och ersättningar till förtroendevalda. För tjänstemannastyrelseuppdrag utgår inget arvode.

6 Bolaget som en del av den kommunala organisationen

Bolaget ägs av Sollefteå kommun och utgör en del av kommunens verksamhet och ska i sin verksamhet beakta detta. Bolagets verksamhet regleras av lag, bolagsordning och direktiv utfärdade av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen, fastställda av bolagsstämman.

Bolaget ska utifrån verksamhet och inriktning aktivt delta i kommunens arbete med att vidareutveckla Sollefteå som en attraktiv kommun att arbeta, bo och leva i.

6.1 Personal

De personalpolitiska riktlinjer som fastställs av kommunen gäller också för bolaget.

Skillnader i lönenivån för likvärdiga befattningar i kommunen och bolaget bör inte förekomma om det inte föranleds av arbetstagarens prestation och duglighet eller av marknadsmässiga skäl.

Rekrytering och upphörande av anställning samt fastställande av löne- och övriga anställningsvillkor för verkställande direktör ska ske i samråd med kommunchef och kommunstyrelsens presidium.



Likartade anställningsvillkor för ledande befattningar ska eftersträvas inom kommunkoncernen.

6.2 Samverkan

Bolagets och kommunens gemensamma strävan ska vara en samordning av rutiner och system. Detta gäller bland annat beträffande ekonomi, personal, upphandling m.m. Bolaget skall även tillsammans med Sollefteå stadsnät samarbeta för att utveckla digitala samhällstjänster till kommunens invånare, där man särskilt ska beakta kommunal rådighet över framtida kommunikationslösningar.

Bolaget och kommunen ska gemensamt verka för ett gott informationsutbyte och att nå ett effektivt resursutnyttjande inom kommunens samlade verksamhet oavsett organisationsform och därmed undvika att onödiga dubbelresurser byggs upp.

Bolaget ska i övrigt följa de måldokument, planer och riktlinjer som fullmäktige eller kommunstyrelsen fastställer.

Av dessa är de viktigaste:

- Vision och övergripande verksamhetsmål
- Styrdokument för Sollefteå kommun
- Övergripande verksamhetsplan med budget
- Finanspolicy
- Personalpolitiska riktlinjer
- Mångfaldspolicy
- Arbetsgivarstrategi
- Riktlinjer för bostadsförsörjning (utifrån Översiktsplan)
- Riktlinjer för trygghetsbostäder

Bolaget och kommunen ska gemensamt, inom ramen för bolagets verksamhet, som komplement till föreskriven uppföljning och styrning av bolagets verksamhet, ha en löpande dialog för avstämning och eventuella korrigeringar av styrdokument m.m.

Bolaget ska vara underställt kris-/krisledningsnämnd och bolagets personal och alla andra resurser ska stå till kris-/krisledningsnämnds förfogande om så begärs.

6.3 Sekretess

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



7 Budget och verksamhetsplan

Bolaget ska årligen fastställa verksamhetsplan med strategiska mål för de närmaste tre räkenskapsåren och budget för nästkommande räkenskapsår. Fastställd verksamhetsplan och budget ska tillställas kommunen senast den 30 november.

8 Kommunal koncernredovisning och budget

Utöver krav i aktiebolags- och bokföringslag gäller att bolagets årsredovisning/bokslut samordnas med Sollefteå kommunkoncerns årsredovisning. Samordning sker enligt tidplan som delges av Sollefteå kommun.

9 Kommunens direktivrätt

Kommunen utfärdar vid behov genom fullmäktige ägardirektiv för bolagets verksamhet.

Det åligger bolagets styrelse och verkställande direktör att följa sådana direktiv i den mån dessa inte står i strid med bolagsordning, tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen, offentlighets- och sekretesslagen, annan lag eller författning. Detta dokument är ett ägardirektiv, ett komplement till bolagsordningen, vilken fastställs på bolagsstämman, varvid denna punkt såväl som hela dokumentet gäller för bolagets verksamhet.

10 Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen (KL) under uppsikt av kommunstyrelsen som utövar kommunens ledningsfunktion i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente. Beslut i Solatums ledning eller styrelse ska samordnas med kommunens verksamhetsmål och vision.

Kommunstyrelsen har rätt att efter beslut ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt att i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 9 § KL har att fatta årliga beslut om huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

11 Fullmäktiges ställningstagande

Bolaget ska bereda fullmäktige möjlighet att ta ställning innan beslut tas i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt.



Med sådana beslut avses:

- investeringsbeslut av större omfattning och med långsiktig väsentlig inverkan på bolagets ekonomi och verksamhet. Detta gäller även beslut där investeringar senareläggs eller skrinläggs
- bildande eller förvärv av företag
- planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- övriga frågor av principiell betydelse eller större vikt

Om det i styrelsen finns olika meningar, om frågan är av sådan vikt att den ska underställas fullmäktige, ska samråd ske med kommunstyrelsens presidium.

12 Förvaltningsberättelsen

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 kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 9 §§ KL samt till lekmannarevisorns granskning.

13 Granskningsrapporten

Bolagets lekmannarevisor ska årligen i sin granskningsrapport yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordningen och i detta ägardirektiv samt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Om lekmannarevisorn inom ramen för sin granskning finner brister i de avseenden som anges i första stycket ska lekmannarevisorn löpande kommunicera sina iakttagelser med kommunstyrelsen.

14 Information och ägardialog

Kommunen ska fortlöpande hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar.

Bolaget ska till kommunstyrelsen redovisa bolagets ställning och resultat per den 31/4, 31/8 och 31/12. Bolaget ska därvid uppmärksamma kommunen på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet.



Kommunstyrelsen ska utan dröjsmål få del av

- protokoll från bolagsstämma
- bolagets årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisor.

Bolagets styrelse, VD och andra nyckelpersoner i bolaget ska delta vid möte med företrädare för kommunen minst en gång per år (ägardialog).

15 Instruktion för verkställande direktör

Styrelsen har enligt 8 kap 29 § aktiebolagslagen att meddela riktlinjer och anvisningar för verkställande direktörens handhavande av den löpande förvaltningen. Sådana riktlinjer och anvisningar ska utformas skriftligt i instruktionen för verkställande direktören.

Den verkställande direktören får dessutom utan styrelsens bemyndigande vidta åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av ovanligt slag eller av stor betydelse, om styrelsens beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. I sådana fall ska styrelsen så snart som möjligt underrättas om åtgärden.

16 Bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma ska hållas senast före utgången av juni månad. Av bolagsordningen framgår hur kallelse till bolagsstämma ska ske.