

Ägardirektiv för NKAB-koncernen

Norrtälje Kommunhus AB (NKAB), Norrtälje Energi AB med dotterbolag, Roslagsbostäder AB samt Campus Roslagen AB med dotterbolag tillsammans kallade NKAB-koncernen.

Allmänt

De kommunala bolagen har tillkommit för att tillgodose kommunala behov och utgör därmed delar av den kommunala organisationen. Verksamheter som bedrivs i bolagsform ska styras så att de bidrar till att uppfylla Norrtälje kommuns mål. Bolagen bedriver verksamheten i ägarens ställe.

Driften av de kommunala angelägenheterna i aktiebolagsform medför att beslut fattas i bolagen och att vissa beslut dessutom måste fattas av bolagsstämman. För att kommunen ska kunna styra sina bolag i en för kommunen önskvärd riktning och för att samordna verksamheten i hela kommunkoncernen behöver kommunen genom fullmäktige utfärda ägardirektiv för bolagen. Ägardirektiven är ett komplement till bolagsordningen och tydliggör kommunens vilja med bolagen.

Det ägardirektiv som kommunfullmäktige beslutar om är övergripande styrdokument som gäller för samtliga bolag ingående i NKAB-koncernen, samt specifika direktiv till respektive dotterbolag i koncernen. Särskilda planeringsdirektiv till dotterbolagen lämnas av kommunstyrelsen i den ordinarie styrningen av kommunen och kommunkoncernen. Planeringsdirektiven ligger sedan till grund för bolagens verksamhetsplan som ytterst beslutas av respektive bolagets styrelse. Dotterbolagen ska minst en gång per år informera Norrtälje Kommunhus AB om sin verksamhetsplan. En sammanfattning av bolagens verksamhetsplan ska ingå i Mål och budget för Norrtälje kommun.

Generella direktiv

Koncernoptimering i samhällsupdraget

I en koncern fattas beslut som kan vara icke optimala eller belastande för något av aktiebolagen i koncernen. Det ankommer på respektive styrelse att verka för att de beslut som fattas är optimala för koncernen.

Verksamheten i Norrtälje kommuns bolag ska bedrivas med utgångspunkt från affärsmässig samhällsnytta. Bolagen ska drivas på ett sätt som vårdar kapital och ger en skälig avkastning med hänsyn till ekonomisk, social och miljömässig hållbar utveckling. Bolagen ska i tillämpliga delar följa kommunens policydokument, riktlinjer, planer och program.

Samverkan och organisation

De i NKAB-koncernen ingående bolagen ska sträva efter att hitta effektivare former för sin verksamhet inom koncernen och tillsammans med kommunen. När verksamhet samordnas ska hänsyn i första hand tas till vilken del av organisationen som har störst kompetens att på ett kundanpassat, kostnadseffektivt och hållbart sätt driva verksamheten. Bolagen ska också ta tillvara på den kompetens som finns i koncernen och i samverkan sträva efter goda organisatoriska lösningar. Bolagen ska samverka med övriga bolag samt kommunens nämnder/förvaltningar för största möjliga kommunnytta.

VD i NKAB är tillika koncernchef och ansvarar för löpande dialog med respektive VD i dotterbolagen och för utvecklingssamtal i samråd med respektive styrelseordförande.

Information till koncernmoder och kommun

De kommunala bolagen står under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagens handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolagen och dess verksamhet. Bolagen ska lämna kommunstyrelsen den information om bolaget som den begär.

För att kommunen fullt ut ska kunna ta sitt ansvar som ägare är det väsentligt att rapportering sker från Norrtälje Kommunhus AB i den utsträckning som överenskommits. Därav följer att dotterbolagen i Kommunhuskoncernen utan dröjsmål skall rapportera det ekonomiska och verksamhetsmässiga utfallet med den regelbundenhet som anges av ägaren.

Bolagen ska hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet bland annat genom att snarast översända följande handlingar till kommunstyrelsen:

- a. Protokoll från årsstämma.
- b. Protokoll från styrelsesammanträde.
- c. Årsredovisning
- d. Revisionsberättelse
- e. Underlag för sammanställning av koncernredovisning för kommunen och Norrtälje Kommunhus AB.
- f. Delårsvisa redovisningar av bolagets verksamhet, utveckling och ekonomiska förhållanden
- g. Andra handlingar som kommunstyrelsen, eller med avseende på dotterbolagen, NKAB särskilt begär.

Ägardialog ska regelbundet genomföras med NKAB-koncernens verkställande direktörer och styrelser. Verkställande direktör i bolagen ska delta i de chefskonferenser som kommunens ledning kallar till.

Finansiering

Norrtälje kommun har en internbank som hanterar kommunen och bolagens finansiering. Bolagen, med undantag för moderbolaget NKAB, får endast låna från internbanken om inte annat beslutas i särskild ordning.

Budget och verksamhetsplan

De årliga resultatkraven på bolagen sätts i samband med NKABs ordinarie process för mål, budget och verksamhetsplanering.

Bolagen ska årligen fastställa verksamhetsplan för de närmaste tre räkenskapsåren och budget för nästkommande räkenskapsår. Planen ska vara i linje med de politiska prioriteringarna och kommunfullmäktiges mål. De ekonomiska konsekvenserna ska beskrivas för de tre kommande åren.

Bolagen ska kontinuerligt göra långsiktiga investerings- och ekonomiska prognoser som ska infogas i den kommunkoncernövergripande lokal- och investeringsplaneringen.

Instruktioner för hur detta ska rapporteras och vid vilka tillfällen ansvarar kommunens ekonomiavdelning för.

Upphandling

De kommunala bolagen ska följa kommunens upphandlingspolicy och kommunens riktlinjer för upphandling. Upphandlingarna ska koordineras och genomföras gemensamt av kommunkoncernen.

Tillsättning av verkställande direktör (VD)

Kommunen initierar och samordnar rekryteringsprocessen av VD i bolagen som sedan leder fram till ett beslutsunderlag som respektive styrelse fattar beslut om.

Kommunfullmäktiges yttrande

Det åligger bolagens styrelser att se till att fullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas i bolagen eller i dotter- eller dotterdotterbolag.

Moderbolagsgaranti

Norrtälje Kommunhus AB äger rätt att utfärda moderbolagsgaranti.

Ordinarie årsstämma

Respektive bolag ska eftersträva att ta fram årsredovisning så att årsstämma kan hållas under mars månad.

Köp och försäljning av fast egendom och övriga investeringar

De investeringsprojekt och investeringsramar för bolagen i NKAB koncernen som antagits i Mål och Budget ska anses vara beviljade av kommunen och kan således beslutas av NKABs styrelse för genomförande. Låneramar för NKAB koncernen beslutas av kommunen och fördelas efter detta av NKABs styrelse.

För investeringar som inte ingår i Mål och budget ska nedanstående gälla:

Köp och försäljning av fast egendom och bolag som består av fast egendom upp till ett värde av 20 mkr ska beslutas av styrelsen i NKAB. För köp och försäljningar av fast egendom överstigande 20 mkr och bolag som består av fast egendom till ett värde överstigande 20 mkr eller som bedriver faktisk verksamhet ska beslut alltid fattas av kommunstyrelsen i Norrtälje kommun.

Dotterbolagen äger dock rätt att fatta beslut om köp och försäljning av fast egendom och bolag som består av fast egendom upp till ett värde av 10 mkr såvida köpet sker med egna medel och inte påverkar bolagets avkastning negativt eller sker i enlighet med tidigare investeringsbeslut.

Dotterbolagens styrelse kan, med undantag för köp och försäljning av fast egendom och bolag, fatta beslut om investeringar och försäljningar, utöver vad som godkänts av ägaren i ordinarie budgetprocess, med bokfört värde upp till 6 mkr under ett år under förutsättning att bolaget kan finansiera investeringen med egna medel och att investeringen eller försäljningen inte påverkar bolagets avkastning negativt.

Ägardirektiv

Ägardirektiv som fullmäktige beslutat ska fastställas av årsstämman i respektive bolag.

Bilaga 1 Särskilda direktiv till Norrtälje kommunhus AB

Ändamålet för bolaget är att initiera och driva utveckling i syfte att samordna och effektivisera kommunens bolagsverksamhet.

Hållbar samhällsutveckling

Bolaget ska

- tillse att de åtgärder som krävs för samordning inom koncernen i största möjliga grad genomförs, allt för att uppnå största möjliga koncernnytta och undvika suboptimering.
- i samverkan med kommunen säkerställa att miljö- och informationsmål uppfyller de krav som ställs av kommunen och det gröna ramverket.
- vara en del i kommunkoncernens digitaliseringsstrategi och säkerställa att bolagen i NKAB-koncernen medverkar och bidrar till ständiga förbättringar och effektiviseringar.
- samordna och säkerställa att bolagen i NKAB-koncernen medverkar och möjliggör att externa intressenter kan investera och etablera näringsverksamhet i kommun.

Ekonomi

- Bolaget ska bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att Norrtälje kommun kan erhålla utdelning i enlighet med kommunfullmäktiges krav.
- Norrtälje Kommunhus AB ska årligen sätta resultatkrav på dotterbolagen för att uppnå fullmäktiges krav på NKAB koncernen. Vidare ska bolaget kontinuerligt följa upp ställda krav.

Bilaga 2 Särskilda direktiv till Roslagsbostäder

Ändamålet för bolaget är att förvärva, försälja, äga och förvalta fastigheter samt bygga hyresrätter inom Norrtälje kommun.

Hållbar samhällsutveckling

Bolaget ska

- bedriva sitt hållbarhetsarbete med utgångspunkt i de globala målen för hållbar utveckling (Agenda 2030).
- aktivt verka för att de investeringar som genomförs är hållbara och att bolaget väljer alternativ som minskar belastningen för miljön i den löpande driften.
- i samverkan med kommunen säkerställa att miljö- och informationsmål uppfyller de krav som ställs av kommunen och det gröna ramverket.
- samverka med kommunens socialtjänst och Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje för att tillgodose behoven för personer för vilka kommunen har ett särskilt bostadsansvar.
- Bolaget har ett samhällsuppdrag och som allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag förväntas bolaget i skälig omfattning tillhandahålla bostäder för alla invånare.
- aktivt medverka till en trygg boendemiljö och skapa förutsättningar för samverkan med hyresgäster Norrtälje Kommun.
- utveckla samverkansformerna för boendes inflytande bland sina hyresgäster för att skapa trygghet och stolthet för det egna området.
- Har bolaget vakanta bostäder i nyproduktion ska dessa kunna erbjudas till nyinflyttad personal hos företag och organisationer, avtalstiden ska i dessa fall vara begränsad. Hyreskontraktet kan även tecknas av ett företag såvida förutsättningar om tidsbegränsning och nyinflyttad personal uppfylls.
- visa på konkreta förslag till hur behovet för hyresbostäder ska kunna tillfredsställas i kommunen. Bolaget ska genom sin långsiktighet kunna bygga hyresbostäder även när marknaden inte löser situationen.

Ekonomi

- Bolaget ska bedriva sin verksamhet affärsmässigt och eftersträva nyproduktion till konkurrenskraftiga hyresnivåer.
- Justerad soliditet bör inte understiga 40 procent. Avkastningen på det totala kapitalet ska, under en konjunkturcykel ha en genomsnittlig årlig totalavkastning på 6 procent. Detta med hänsyn taget till marknadsvärdering av beståndet.
- Prognostiserade överskott under året kan disponeras enligt undantagsreglerna i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Därav ska Roslagsbostäder alltid inhämta ägarens godkännande innan sådant överskott disponeras till åtgärder som inte budgeterats.

Bilaga 3 Särskilda direktiv till Norrtälje Energi med dotterbolag

Ändamålet med bolaget är att driva nätverksamhet, producera och distribuera fjärrvärme, producera, sälja och distribuera energi samt verka för bredbandsutbyggnad och bygga och driva ett öppet stadsnät.

Hållbar samhällsutveckling

Bolaget ska

- bedriva sitt hållbarhetsarbete med utgångspunkt i de globala målen för hållbar utveckling (Agenda 2030).
- underlätta för medborgarna att göra klimatsmarta val, både genom egna initiativ och i samarbete med övriga bolag i koncernen samt med Norrtälje kommun.
- aktivt verka för att de investeringar som genomförs är miljönyttiga och att bolaget väljer alternativ som minskar belastningen för miljön i den löpande driften.
- Bolagets fjärrvärmeverksamhet ska i så stor utsträckning som möjligt bygga på förnybar energi. Utsläpp av miljöfarliga ämnen från verksamheten ska minimeras.
- i samverkan med kommunen säkerställa att miljö- och informationsmål uppfyller de krav som ställs av kommunen och det gröna ramverket.
- verka för att öka produktionen av förnyelsebar el.
- bidra till att Norrtälje kommun upplevs som attraktiv för företag och boende.
- sträva efter att vara kommunens invånares och företags främsta leverantör av el och fjärrvärme.
- ha en god leveranssäkerhet och hålla sina kunder uppdaterade om teknik- och miljöaspekter på produkter och tjänster som bolaget levererar.
- verka för att erbjuda sina produkter och tjänster även på landsbygden.
- präglas av ett aktivt samhällsengagemang tillsammans med skola, föreningsliv och arbetsmarknad.
- inom Norrtälje kommun bedriva nätverksamhet för överföring av bredbandstjänster. Bredbandsnätet ska vara öppet och konkurrensneutralt.
- Kommunens bredbandsstrategi ska vara styrande för utbyggnaden av Norrtälje Energis bredband, bolaget ska medverka till fiberanslutning i hela kommunen

Ekonomi

- Bolaget ska, under en konjunkturcykel ha en genomsnittlig årlig avkastning på sysselsatt kapital mellan 6-8 procent. Bolaget ansvarar för att årligen bryta ned avkastningskravet för de olika affärsområdena och rapportera detta till Norrtälje kommunhus AB.
- Soliditeten ska inte understiga 20 %.
- El-, och fjärrvärmeverksamhet sker på affärsmässig och marknadsmässig grund.
- Bredbandsverksamhet ska bedrivas med balanserad risk.
- En årlig plan för de ekonomiska konsekvenserna och finansieringen av bredbandsutbyggnaden för bolaget ska arbetas fram utifrån den bredbandsstrategi som vid var tid beslutats av Norrtälje kommun.
- Bolaget ska bedriva en ansvarsfull elhandel med balanserad risk.

Bilaga 4 Särskilda direktiv till Campus Roslagen AB

Ändamålet med verksamheten är att förvalta och utveckla bolagets fastigheter på campusområdet. Bolaget ska särskilt verka för etablering av företag och eftergymnasial utbildning.

Hållbar samhällsutveckling

Bolaget ska

- bedriva sitt hållbarhetsarbete med utgångspunkt i de globala målen för hållbar utveckling (Agenda 2030).
- aktivt verka för att de investeringar som genomförs är miljönyttiga och att bolaget väljer alternativ som minskar belastningen för miljön i den löpande driften.
- i samverkan med kommunen säkerställa att miljö- och informationsmål uppfyller de krav som ställs av kommunen och det gröna ramverket.
- erbjuda generell teknisk VA-rådgivning. VA-rådgivningen ska inte innebära konsulttjänster på enskilda fastigheter.
- medverka i kommunkoncernens arbete som ska syfta till att underlätta för Norrtälje kommun att utveckla kompetens inom vattenområdet.
- inom Utvecklingscentrum för vattens (UVC) verksamhet prioritera forskning och innovationer samt utveckla projektverksamhet, delvis med extern finansiering.
- kartlägga det lokala näringslivets kompetensbehov och utifrån denna kartläggning utveckla högre utbildningar. Detta ska i första hand ske genom samarbete med befintliga utbildningsföretag/organisationer.
- dels vara en resurs för högre utbildningar, dels aktivt söka och ge bra service till högre utbildningar i andras regi. Med högre utbildningar avses YH-utbildningar (yrkeshögskola) och högskoleutbildningar.
- attrahera och ge service åt företag och verksamheter på Campusområdet samt stimulera samarbete som kan leda till synergieffekter mellan utbildning och företagande.
- samverka med kommunens barn- och utbildningskontor gällande utbildningar på Campus, vilket även innefattar Norrtälje kommunala vuxenutbildning. Flera eftergymnasiala utbildningar på Campus ska eftersträvas.
- prioritera forskning och innovation samt utbildning inom bristyrken i kommunen samt inom miljöområdet.
- eftersträva att fler akademiska arbetsplatser kommer till.
- utveckla seminarieverksamhet för att skapa kreativa mötesplatser som ska bidra till att lyfta företagsklimatet i Norrtälje kommun.
- De bostäder som bolaget förvaltar och utvecklar ska vara studentbostäder.
- Har bolaget vakanta studentbostäder inom befintligt bestånd ska dessa kunna erbjudas till nyinflyttad personal hos företag och organisationer, avtalstiden ska i dessa fall vara begränsad. Hyreskontraktet kan även tecknas av ett företag såvida förutsättningar om tidsbegränsning och nyinflyttad personal uppfylls.

Ekonomi

- Avkastningen på det totala kapitalet ska, under en konjunkturcykel ha en genomsnittlig årlig totalavkastning på 6 procent. Detta med hänsyn taget till marknadsvärdering av beståndet.

- Fastighetsbeståndet inklusive bostäder och studentlägenheter utgör en strategisk resurs för verksamhetens fullgörande och för kommunens ungdomar och ska i första hand upplåtas för studerande.

Bilaga 5 Definitioner

Avkastning på sysselsatt kapital = Rörelseresultat / (Balansomslutning – räntefria skulder)
Visar avkastningen på det kapital som ägare och långgivare ställt till förfogande för att driva bolaget.

Totalavkastning = Direktavkastning + Värdeförändring
Visar sammanlagd avkastning av de två komponenterna förändring i fastighetsvärde och driftnetto. Värdet ska anges i procent av fastigheternas värde. Nyckeltalet ger inblick i att bedöma var bolaget får bäst avkastning på pengarna.

Direktavkastning = Hyra – Driftkostnad (i förhållande till fastighetens värde)
Visar löpande avkastning på fastigheten.

Soliditet = Eget kapital / Bokförda tillgångar
Visar hur stor del av bolaget bokförda tillgångar som är finansierat via ägarna.

Justerad soliditet = Beräknas på samma sätt som soliditet men med justering att tillgångarnas bokförda värde byts ut mot verkligt värde.
Visar hur stor del av bolaget tillgångar som är finansierat via ägarna, detta genom att marknadsvärdera relevanta tillgångar.