

Ägardirektiv Aktiebolaget Bjuvsbostäder

Antagna av kommunfullmäktige 2021-04-26, § 32

Innehållsförteckning

| | |
|---|---|
| 1. INLEDNING..... | 2 |
| 2. BOLAGETS ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET | 2 |
| 3. FINANSIELLA MÅL FÖR BOLAGET | 4 |
| 4. BOLAGETS ROLL I KOMMUNEN OCH DEN KOMMUNALA STYRNINGEN..... | 5 |

1. Inledning

Detta ägardirektiv avser Aktiebolaget Bjuvsbostäder (org.nr. 556089-5533, nedan kallat bolaget) och har fastställts av kommunfullmäktige i Bjuvs kommun för att därefter tillsändas bolaget för antagande på bolagsstämman 2021-05-18.

Bjuvs kommun (nedan kallat kommunen) har som mål att vara en attraktiv boendekommun. Med Vision 2030 som riktmärke vill vi skapa ett tryggt samhälle, fullt av puls och aktivitet. Vi sätter nästa generation i fokus genom att tänka långsiktigt och hållbart och vi arbetar aktivt för ett jämlikt samhälle där människors olikheter tillvaratas. För att förverkliga vår vision krävs att alla som arbetar inom kommunens verksamheter vågar tänka om och skapa nytt.



2. Bolagets ändamål och verksamhet

2.1 Syfte och uppdrag

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordning för bolaget. Bolaget får inte bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen. Verksamheten i bolaget ska bedrivas med iakttagande av det kommunala ändamålet för verksamheten, kommunalrättsliga principer liksom vad som framgår av bolagsordningen och detta ägardirektiv.

Bolaget är en del av den kommunala verksamheten och i den mån det är tillämpligt gäller likställighetsprincipen och lokaliseringsprincipen.

Bolaget ska utgöra ett allmännyttigt bostadsbolag och ska verka inom förvaltning, uthyrning, kundservice, fastighets- och samhällsutveckling samt nybyggnation i syfte att skapa attraktiva bostäder och kommundelar. Bolaget ska nyproducera, förvalta och sälja huvudsakligen hyresrätter för bostadsändamål men även kommersiella lokaler och lokaler avsedda för kommunal verksamhet. Bolaget ska bedrivas enligt affärs- mässiga principer och en långsiktigt hållbar grund.

2.2 Målstyrning

Bolaget spelar en viktig roll i förverkligandet av kommunens ovan angivna vision och ska bidra till att kommunens mål uppfylls.

Bolaget ska medverka till...

...att skapa puls i tryggheten genom att:

- bidra till bostadsförsörjningen i Bjuvs kommun och utveckla trygga boendemiljöer med förutsättningar för en ökad livskvalitet.
- tillhandahålla ett brett utbud av attraktiva bostäder.

...att skapa jämlikhet i olikhet genom att:

- erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boendeinflytande.
- arbeta på ett öppet och kundorienterat sätt så att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på marknaden.
- medverka till att det finns bostäder för alla kategorier av hyresgäster.

...att sätta nästa generation i fokus genom att:

- arbeta för att kunna driva verksamheten klimatneutralt och göra det enkelt för boende att leva miljövänligt.
- vara i framkant gällande digital infrastruktur och uppkopplade hem.

...att skapa kraft i nyskapande genom att:

- anpassa verksamhet och nyproduktion utifrån marknadens långsiktiga efterfrågan och behov samt vara en del av utvecklingen av framtidens boendemiljöer.

Utöver vad som anges ovan ska bolaget:

- nyproducera i snitt 25 procent av kommunens årligen uppsatta mål för bostadsbyggande, med beaktande av övrig nyproduktion.
- utföra de uppdrag inom ramen för bolagets verksamhet som ägaren tilldelar bolaget.

2.3 Fullmäktiges ställningstagande

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan beslut av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Följande frågor är alltid av principiell beskaffenhet:

- planer på eller ändrad riktning för bolagets verksamhet;
- förvärv eller försäljningar av fastigheter med ett marknadsmässigt värde överstigande 10 miljoner kronor;
- upptagande av nya lån överstigande 10 miljoner kronor;
- förvärv, avveckling eller bildande av dotterbolag;

- investeringar till ett värde överstigande 10 miljoner kronor per projekt.

En fråga kan vara av principiell beskaffenhet även om den skulle understiga ovanstående värdemässiga gränser.

Det åligger bolaget att säkerställa vad kommunen, genom kommunstyrelsen, anser vara av principiell beskaffenhet.

3. Finansiella mål för bolaget

Bolaget ska eftersträva god lönsamhet och finansiell stabilitet för att kunna investera i och bidra till kommunens utveckling utan aktieägartillskott. Bolaget ska därför på egen hand skapa de ekonomiska utrymmen som behövs för att kunna bedriva verksamheten i enlighet med vad som framgår av bolagsordning och direktiv. En finansieringskälla kan vara försäljning av fastigheter till marknadsmässigt pris, inklusive ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Avkastningskravet ska sättas med hänsyn till bolagets aktiva samhällsansvar och långsiktiga utveckling i enlighet med kommunens vision. Nedan redovisar ägaren ett antal ekonomiska förutsättningar och mål kopplade till bolagets verksamhet. Kommunen kommer att följa upp bolagets ekonomi i samband med rapportering och i ägardialoger.

3.1 Direktavkastning

Bolagets direktavkastning ska ligga i linje med övriga långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader. Bolagets direktavkastning skall som lägst vara 4,5 procent men sträva efter att uppnå 5 procent.

Resultateffekten från genomförda finansiella långsiktiga satsningar, som kortsiktigt påverkar bolagets resultat, ska inte ingå vid beräkningen av avkastningskravet liksom kostnader och intäkter av extraordinär karaktär. Bolaget skall årligen till ägaren, i samband med årsredovisningen, redovisa bolagets direktavkastning jämte en jämförande analys med en grupp jämförbara bostadsföretag.

Direktavkastning definieras som driftnetto relativt bedömt marknadsvärde.

Driftnetto definieras som hyresintäkter minskat med kostnader för drift- och underhåll; det vill säga resultat före avskrivningar, central administration och finansiella poster.

3.2 Soliditet

Bolagets soliditet ska uppgå till lägst 18 procent. Soliditet definieras som eget kapital dividerat med totalt kapital.

3.3 Värdering av bolagets fastigheter

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 olika avkastningsmått.

3.4 Lånevillkor

För de lån där kommunen lämnar kommunal borgen eller har vidareförmedlat till bolaget ska bolaget förutom ränta betala en, vid var tid gällande och marknadsmässig, borgensavgift.

3.5 Utdelning

Målsättningen är att bolaget varje år till kommunen ska lämna utdelning enligt de riktlinjer för värdeöverföring som regleras av 3 § lagen (2010: 879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

4. Bolagets roll i kommunen och den kommunala styrningen

Aktiebolagslagen (2005:551) gör gällande att verksamheten i kommunens aktiebolag ska bedrivas på affärsmässiga grunder. Bolaget ska därtill tillsammans med ägaren bidra till att kommunkoncernen realiserar Bjuvs kommuns vision.

Bolagets verksamhet regleras, utöver lag och bolagsordning, av direktiv som utfärdas av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen och fastställs av bolagsstämman. Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen. Riktlinjer och policys som beslutas av kommunfullmäktige ska gälla för bolaget.

4.1 Kommunens direktivrätt

Bolagets styrelse och verkställande direktör ska följa utfärdade ägardirektiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning.

4.2 Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen (2017:725) under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen har rätt att själv eller genom utsedda personer granska bolagets räkenskaper och handlingar samt att i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna den information om verksamheten som kommunstyrelsen begär.

Kommunstyrelsen ska enligt 6 kap. 9 § kommunallagen fatta årliga beslut om huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Om kommunstyrelsen finner att så inte är fallet, ska den lämna förslag till kommunfullmäktige om nödvändiga åtgärder.

4.3 Ägardialog, rapportering och uppföljning av bolaget

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

Bolaget ska löpande hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet och lämna den information som behövs för att kommunstyrelsen och dess organ ska kunna fullgöra sina uppgifter. Bolaget ska dessutom i ett så tidigt skede som möjligt informera kommunen om viktigare händelser och risker som påverkar eller kan komma att påverka bolagets anseende, ekonomi eller utveckling.

Bolaget ansvarar för att utan dröjsmål lämna in följande till kommunstyrelsen:

- Protokoll från bolagsstämma
- Protokoll från styrelsesammanträde
- Budget, affärsplan och finansieringsplan
- Bolagets årsredovisning samt tertialrapporter
- Revisionsberättelse
- Granskningsrapport

4.4 Budget, affärsplan och finansieringsplan

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av kommunens budget.

Bolaget ska årligen fastställa affärsplan med verksamhetsmål och budget för de närmaste tre räkenskapsåren samt budget för nästkommande räkenskapsår. I denna ska också en analys av bostadsmarknaden presenteras liksom en analys av behov och möjlighet att bygga ett angivet antal lägenheter.

Fastställd affärsplan och budget ska årligen vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 31 december.

4.5 Årsredovisning och tertialrapporter

Bolaget ska lämna de uppgifter till kommunen som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapport enligt lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning.

Bolaget ska redovisa bolagets ställning och resultat till kommunstyrelsen enligt kommunens tidplan (tertialrapport).

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av kommunens vision och mål liksom bolagets syfte och uppdrag. Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 9 §§ kommunallagen samt till lekmannarevisorers granskning.

4.6 Granskningsrapporten

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

4.7 Sekretess

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

4.8 Allmänna handlingar och arkivering

Bolaget ska ge allmänheten rätt att ta del av handlingar hos bolaget enligt de grunder som gäller för allmänna handlingars offentlighet. Bolagets handlingar ska bevaras, hållas ordnade och vårdas enligt bestämmelserna i arkivlagen och Bjuvs kommuns arkivreglemente. Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Bjuvs kommun.

4.9 Styrelsearbete och instruktion för verkställande direktör

Styrelsen ska för sitt arbete ha en aktuell och för verksamheten anpassad arbetsordning. Denna ska fastställas årligen.

Beslut om anställande och anställningsupphörande av VD fattas av bolagets styrelse. Styrelsen ska ha dialog med kommunstyrelsen.

Bolagets styrelse ska meddela riktlinjer och anvisningar för VD:s handhavande av den löpande förvaltningen samt ange arbetsfördelningen mellan styrelse och VD. Detta ska ske i skriftlig instruktion och ska uppdateras vid behov.