

## Ägardirektiv för Sunne Bostads Aktiebolag, org nr 556042-8921

Detta ägardirektiv gäller för verksamheten i Sunne Bostads Aktiebolag (nedan kallat bolaget). Ägardirektivet har antagits av kommunfullmäktige i Sunne kommun 2015-09-28, § 242, och fastställts vid extra bolagsstämma i bolaget 2015-xx-xx. Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa detta ägardirektiv.

### Ägaridé

#### Allmännyttigt syfte

Bolaget ägs i allmännyttigt syfte för att främja bostadsförsörjningen i kommunen samt fastigheter som huvudsakligen används för kommunens verksamheter. I detta ingår att tillgodose olika bostadsbehov och tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

I bolagets uppdrag ingår även ett samhällsansvar i syfte att bidra till hållbar utveckling. Det handlar om ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

#### Undantag från självkostnadsprincipen

Bolaget ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och är därmed undantaget från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att bedriva företag i vinstsyfte. Bolaget ska agera långsiktigt och på konkurrensneutrala villkor.

#### Affärsmässiga principer

Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget som sådant. Detta givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor.

Relationerna mellan kommunen och bolaget ska vara affärsmässiga och ekonomierna hållas åtskilda.

Kravet på affärsmässighet innebär att kommunen

- Ställer marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget
- Inte skjuter till medel för att täcka underskott i verksamheten
- Vid borgen för bolagets lån tar ut en borgensavgift så att den sammanlagda kostnaden för kapitalet blir marknadsmässig
- Vid utlåning av medel till bolaget eller vid förmedling av lån tar ut en marknadsmässig ränta.

## **Verksamhetens inriktning**

Bolaget ska verka för att Sunne ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo i och att driva näringsverksamhet i, genom att medverka till att det finns goda, sunda och prisvärda hyresbostäder i kommunen.

Bolaget ska

Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden tillgodose kommuninvånarnas behov av bra bostäder till rimliga hyresnivåer.

Vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter.

Stimulera byggande av olika former av bostäder och medverka till teknisk utveckling inom fastighetsbranschen

Genom produktion och förvärv samt aktiv fastighetsförvaltning tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor, till god kvalitet och med blandade upplåtelseformer och därmed medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen

## **Bolagets fastighetsportfölj**

### **Köp och försäljning av fastigheter**

Förvärv och försäljning av fastigheter är en del av bolagets verksamhet. Bolagets styrelse kan utan godkännande av fullmäktige besluta om att förvärva fastigheter respektive försälja del av fastighetsbeståndet motsvarande högst 600 prisbasbelopp vardera under ett och samma kalenderår. Förvärv och försäljning därutöver ska godkännas av kommunfullmäktige.

Bolaget ska anmäla förvärv och försäljning av fastigheter som inte kräver kommunfullmäktiges godkännande, till kommunstyrelsen.

### **Värdering av bolagets fastigheter**

Bolaget ska årligen genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd. Arbetet ska kvalitetssäkras vartannat år av extern part. Den aktuella värderingen ska ligga till grund för beräkning av bolagets långsiktiga soliditet.

## **Ekonomi**

### **Långsiktig avkastning och soliditet**

Bolagets långsiktiga finansiella mål, mätt som ett genomsnitt över en rullande femårsperiod ska understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade målen är direktavkastning och soliditet.

Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Sunne. Bolagets kortsiktiga direktavkastning ska vara lägst 6,4 %.

Bolaget ska ha en långsiktig soliditet på minst 12 % beräknat på bolagets egna kapital.

Kommunfullmäktiges långsiktiga krav för avkastning och soliditet för bolaget, ska utgöra utgångspunkt för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering.

Bolaget ska uppnå verksamhetskrav och verksamhetsmål inom ramen för dessa långsiktiga krav.

### *Definitioner:*

*Direktavkastning = bolagets driftnetto i relation till fastighetens marknadsvärde vid årets utgång*

*Driftnetto = Hyresintäkter minskade med drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. I driftkostnader ingår då samtliga administrationskostnader*

*Soliditet = Bolagets egna kapital och obeskattade reserver (med avdrag för latent skatteskuld) sätts i relation till balansomslutningen vid årets utgång*

## **Investeringar, lån och borgen**

Styrelsen för bolaget ska inför varje nytt kalenderår upprätta en rullande 3-årig plan för investeringar och lånebehov under planperioden.

Kommunfullmäktige fastställer årligen ramar för kommunal borgen till bolaget. Underlaget för fullmäktiges beslut samordnas och sammanställs av kommunstyrelsen.

Då bolaget bedriver en konkurrensutsatt verksamhet, betalas en särskild borgensavgift till kommunen. Grunden för beräkningen av avgiften fastställs av kommunstyrelsen.

## **Hållbart samhälle**

Bolaget ska ha en verksamhet som bygger på en miljömässig och social hållbar utveckling. Vid investeringar och reinvesteringar ska bolaget beakta miljöaspekterna i syfte att uppnå ett miljömässigt hållbart samhälle. Genom egen utveckling och i nära samverkan med forskningen ska bolaget bevaka miljö- och kretsloppsanpassning av boende och bostadsområden. Tillsammans med hyresgästerna ska bolaget medverka till energieffektivisering i det samlade fastighetsbeståndet.

## **Boendemiljö och boendeinflytande**

Bolaget ska medverka till att skapa social gemenskap och ökad integration i bostadsområden samt verka för ett hållbart och tryggt boende i de områden där bolaget tillhandahåller bostäder.

Bolaget ska aktivt driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflytande och delaktighet.

## **Samordning och dialog**

Bolaget ska hålla kommunstyrelsen väl informerad om sin verksamhet. Informationsskyldigheten innefattar följande:

- Protokoll från bolagsstämma
- Protokoll från styrelsemöten
- Årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport
- Underlag för sammanställd redovisning för kommunen, senast det datum som kommunstyrelsen bestämmer
- Kvartalsrapport och delårsrapport om ekonomi och verksamhet
- Två gånger per år (april och september om inte annat överenskommes) lämna en muntlig redovisning av bolagets verksamhet till kommunstyrelsen