



RAPPORT

Datum
2020-11-24

Sida
1 (6)

Revidering av ägardirektiv för Sunne Fastighets AB

KS2020/682/01

SUNNE | VÄRMLAND

Postadress

Sunne kommun
1. Kommunledningsstab
686 80 Sunne

Besöksadress

Kommunledningsstab
Kvarngatan 4
Sunne

Telefon

0565-160 00 växel
0565-162 45 direkt
0705458770 mobil

Internet och fax

www.sunne.se
anders.olsson@sunne.se
0565-160 01 fax

Giro och org.nr

744-2684 bankgiro
212000-1843 org.nr

Styrdokument	
Dokumenttyp	Ägardirektiv
Antaget av med datum och paragraf	Kommunfullmäktige 2017-10-02, § 105
Fastställt vid extra bolagsstämma	2017-11-06
Reviderat av med datum och paragraf	
Fastställt	
Dokumentansvarig	Kommunchefen
Faktaansvarig	Ekonomichefen
Gäller för	Sunne Fastighets AB
Giltighetstid	Tills vidare
Tidpunkt för aktualitetsprövning	Vid behov
Relaterade styrdokument	Bolagsordning antagen av kommunfullmäktige 2017-10-02, § 105 Ramavtal mellan Sunne kommun och Sunne Fastighets AB

Detta ägardirektiv gäller för verksamheten i Sunne Fastighets AB (nedan kallat bolaget).
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, erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget, **samt att främja tillgången på ändamålsenliga bostäder, lokaler och anläggningar för kommunens verksamheter.**

I bolagets uppdrag ingår även ett samhällsansvar i syfte att bidra till hållbar utveckling. Bolaget ska bidra till Sunne kommuns vision ”Sunne är platsen där modet växer, livet är enkelt och allting är möjligt”

Bolaget ska ange egna mål inom ramen för kommunstrategins prioriterade områden:

- Livskvalitet
- Hållbar kommun
- Livslångt lärande
- Näringsliv och arbete

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.~~

~~I den del där bolaget främjar tillgången till ändamålsenliga lokaler och anläggningar för kommunens verksamheter, ska verksamheten drivas så att viktiga kommunalrättsliga grundsatser, bl.a. självkostnadsprincipen, beaktas.~~

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.

~~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.~~ 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, såvida det inte går att motivera utifrån affärsmässiga principer
- 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 bostäder i kommunen, samt genom att sörja för välskötta och väl underhållna kommunala lokaler.

Bolaget ska:

- Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden tillgodose kommuninvånarnas behov av bra bostäder till rimliga hyresnivåer, och främja tillgången till ändamålsenliga lokaler och anläggningar för kommunala verksamheter inom Sunne kommun. ~~I den delen som avser lokaler för kommunens verksamheter ska uppdraget drivas utan vinstintresse.~~ Uppdragen för den allmännyttiga bostadsförsörjningen och de kommunala verksamhetslokalerna ska särredovisas.
- 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 ta hänsyn 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. ~~Kommunfullmäktige ska dock alltid ha möjlighet att ta ställning innan principiella eller viktiga beslut fattas.~~

Bolaget ska anmäla förvärv och försäljning av fastigheter som inte kräver kommunfullmäktiges godkännande, till kommunstyrelsen ~~innan förvärvet/försäljningen sker. Ekonomisk kalkyl ska redovisas.~~

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 belåningsgrad, samt för bedömningen av uppnådd totalavkastning på fastighetstillgångarna i bolaget.

Ekonomi

Långsiktig avkastning och belåningsgrad

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

De ekonomiska målen utgår från att bolaget ska klara balansen mellan nyproduktion och upprustning av befintligt bestånd med de resurser som bolaget förfogar över. Investeringar och förvaltningskostnader ska hållas på nivåer som säkerställer hållbart kassaflöde och marknadsvärde.

De definierade målen är direktavkastning, totalavkastning och belåningsgrad.

Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknader som liknar Sunnes. Bolagets direktavkastning ska vara lägst ~~5~~ 3 procent i genomsnitt under en treårsperiod. Vid väsentliga förändringar i marknaden, kan värdet behöva revideras. Det är bolagets ansvar att ta upp den frågan i årlig budgetprocess med ägaren.

Bolagets långsiktiga värdeutveckling, mätt i totalavkastning, ska ligga i linje med vad övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknader som liknar Sunnes. Uppföljning av totalavkastningen sker genom årsvisa jämförelser i årsredovisningen.

Bolagets belåningsgrad får högst vara 80 procent.

Avkastningskravet (direktavkastning) ska beaktas vid större nyinvesteringar och tas fram vid kalkyltillfället. Kravet (~~5~~ 3 procent) kan vara differentierat beroende på läge och risk, för det enskilda projektet.

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

Årlig avgift för borgen fastställs i aktuellt budgetdokument för kommunen.

Definitioner:

Direktavkastning = bolagets driftnetto i relation till medelvärde $((IB + UB)/2)$ av fastigheternas marknadsvärde

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

Räntebärande skuld = skulder med synlig räntekostnad, tex banklån, checkräkningskredit

Belåningsgrad = Beskriver hur stor bolagets räntebärande skuld är i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde

Totalavkastning = Bolagets driftsnetto + värdeförändring i relation till fastigheternas marknadsvärde

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 och ska vara baserad på marknadsmässiga nivåer.

Hållbart samhälle

Bolaget ska ha en verksamhet som bygger på en miljömässig och socialt 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 **aktivt** medverka till energieffektivisering i både det **egna och det förvaltade samlade** fastighetsbeståndet **med syfte att sänka driftskostnader och minska miljöpåverkan.**

Boendemiljö och boendeflytande

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

Ägarrepresentant har rätt att närvara vid styrelsemöten och löpande ta del av bolagets rapporter.

Rapportering gällande ekonomi och verksamhet ska ske till kommunstyrelsen kvartalsvis. I den ekonomiska rapporteringen ska förvaltade och egna fastigheter tydligt särredovisas.

Kommunfullmäktige ska ha möjlighet att ta ställning innan principiella eller viktiga beslut fattas. Kommunstyrelsen avgör vilka beslut som ska anses principiella eller viktiga.

Bolaget ska **löpande** hålla kommunstyrelsen väl informerad om sin verksamhet. Informationskyldigheten innefattar följande:

- Protokoll från bolagsstämman
- Protokoll från styrelsemöten
- ~~Kvartalsrapport~~ Tertiäl- och delårsrapport om ekonomi och verksamhet
- Underlag för sammanställd redovisning för kommunen (gäller delårsrapport och årsbokslut), ~~senast det datum som kommunstyrelsen bestämmer~~ **senast datum anges av kommunens ekonomichef**
- Årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport
- **Aktivt delta i kommunens budgetprocess, delge budgetplan/investeringsplan och andra efterfrågade eller betydande uppgifter/kalkyler (senast datum anges av kommunens ekonomichef)**
- Två gånger per år ska styrelsen (april och september om inte annat överenskommes) lämna en muntlig och skriftlig rapport till kommunstyrelsen, som omfattar bolagets verksamhet och hur ändamålet och målen är uppfyllda (uppsiktsplikten).

Kommunstyrelsen

Revidering av ägardirektiv för Sunne Fastighets AB

KS2020/682/01

Förslag till beslut

Det reviderade för Sunne Fastighets AB ägardirektivet antas.

Sammanfattning av ärendet

Gällande ägardirektiv för Sunne Fastighets AB antogs av kommunfullmäktige 2017-10-02, § 105.

Ägardirektivet har nu reviderats för att bland annat göra det tydligt vad som gäller i fråga om avkastningskrav, samordning och dialog.

Utredning av ärendet

Gällande ägardirektiv behöver revideras vad gäller avkastningskrav. Dels är det rimligt att sänka det generella avkastningskravet från 5% till 3% och dels behöver det göras tydligt att avkastningskravet gäller både den allmännyttiga bostadsförsörjningen och de kommunala verksamhetslokalerna.

Därutöver bör kommunen som ägare på ett bättre sätt tydliggöra vad som ska gälla i fråga om samordning och dialog. Bland annat föreslås att den ekonomiska rapporteringen ska ske tätare än tidigare.

Ett av de nyligen antagna övergripande politiska målen säger att energianvändningen i kommunala fastigheter ska minska med 45% mellan åren 2015-2030. Det bör därför göras tydligt att bolaget ska arbeta aktivt med denna fråga.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-11-24

Förslag till reviderat ägardirektiv 2020-11-24

Anders Olsson
Tf kommunchef

Linn Sohl
Ekonomichef

Beslutet skickas till:
Sunne Fastighets AB