



SVEDALA KOMMUN

Svedala kommuns Författningssamling

Ägardirektiv för Bostadsaktiebolaget Svedalahem

Godkänt av kommunfullmäktige: 2023-05-17, § 48

Detta ägardirektiv avser Bostads AB Svedalahem (Svedalahem). Ägardirektivet har godkänts av kommunfullmäktige, enligt vad ovan anges, och fastställts på bolagsstämman 2023-05-31.

Inledning

Direktivet beskriver ägarens ambitioner och förväntningar på Bostadsaktiebolaget Svedalahem (org. nummer 556201-2517). Direktivet ska läsas tillsammans med bolagets bolagsordning, ägarpolicy och andra beslut som fattas på stämman.

Svedalahems uppdrag

Svedalahem är Svedala kommuns bostadsaktiebolag. Bolaget ska bidra till att utveckla attraktiva miljöer i Svedala genom att utveckla fastighetsbeståndet och svara för god bostadsförsörjning. Svedalahem är en viktig resurs för att göra Svedala kommun till en plats för det goda livet med det trygga boendet i den lilla staden. En attraktiv kommun där det finns möjligheter för hela livet.

Svedalahems ansvar och inriktning

Bolaget ska drivas utifrån affärsmässiga principer och principer om en hållbar utveckling vilket innebär att Svedalahem ansvarar för:

- *Balanserad bostadsmarknad.* Genom att anpassa nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd medverka till en variation och mångfald på bostadsmarknaden som motsvarar hyresgästernas och marknadens behov av lägenhetsstorlekar, samt boende- och serviceändamål. Prioriterade utbyggnadsområden framgår av översiktsplanen. Svedalahem har även möjlighet att, till viss del, tillgodose bostadsmarknadens behov av bostadsrätter.
- *Integration och god boendemiljö.* Bolaget ska främja integration, social sammanhållning och motverka diskriminering¹, samt medverka till anskaffning av bostäder för kommunens bostadssociala behov. Detta ska ske i samverkan med kommunkoncernen.
- *Trygghet och trivsel.* Svedala kommun vill se en hög upplevelse av trygghet och trivsel hos hyresgäster så väl som hos kommuninvånare. Bolaget har att i

¹ Detta kan ske genom tillskapande av platser eller genom att anordna aktiviteter som främjar ändamålen integration och social sammanhållning. Till exempel lekplatser/aktivitetsytor, torg, samlingslokaler och läxhjälp m.m.

samverkan med andra aktörer arbeta för att utveckla tryggheten. Detta gäller såväl för bolagets egna fastigheter som stadsmiljö i anslutning till fastigheterna.

- *God kvalitet i fastighetsutveckling och drift.* För att ha en god miljö i kommunen behövs en fastighetsdrift och utveckling som håller god kvalitet, tänker nytt, är energieffektiv, stödjer hyresgäster att leva hållbart och förvaltar och utvecklar fastighetsbeståndet utifrån orternas unika förutsättningar. Bolaget ska i arbetet beakta Agenda 2030 samt kommunens hållbarhetsstrategi.
- *Attraktiva miljöer.* Vid tillskapandet av attraktiva miljöer ska bolaget i de fall det är lämpligt involvera hyresgäster, kommunen och andra aktörer. Det inkluderar även barn och ungdomars perspektiv.
- *Koncerntänk.* Bolaget ska ha en helhetssyn och samordna sina insatser med koncernens övriga verksamheter.
- *Krisberedskap.* Bolaget ska utifrån sitt uppdrag medverka i kommunens arbete med krisberedskap. Detta innebär även att aktualisera kommunens behov av skyddsrum och reservkraftverk vid ny- och ombyggnation.
- *Varumärke.* Bolaget ska bidra i kommunens varumärkesskapande arbete. Svedala kommun ska anses vara en bra plats att leva och verka på och kommunkoncernen ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Detta görs bland annat genom proaktiv kommunikation och genom att bidra i det demokratiska uppdraget att hålla kommunens medborgare informerade.
- *Brottsförebyggande.* Bolaget ska vid om- och nybyggnation samt vid planering av bostadshus och omgivande miljö beakta hur planeringen ska göras för att verka brottsförebyggande och trygghetsskapande. Bolaget har även att vidta brottsförebyggande åtgärder i befintligt fastighetsbestånd.

Bolaget har även att utföra de uppdrag som kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller Svedala kommunhus AB tilldelar bolaget så länge som uppdragen är förenliga med bolagsordningens ändamålsparagraf och aktiebolagslagen.

Mål

Målstyrning

Svedala kommun har en styrmodell som i huvudsak delas upp i målstyrning och kvalitetsstyrning i syfte att uppnå kommunens vision "I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet". Kommunens målstyrning består av att fullmäktige varje mandatperiod prioriterar målområden med tillhörande kommunövergripande mål.

Bolaget ska arbeta med följande kommunövergripande mål 2023–2026:

- Medborgarnas upplevelse av ett bra bemötande vid kontakt med kommunen ska öka.
- Det sammanfattande omdömet ska enligt Svenskt Näringsliv öka till 4,2.
- Utöka antalet platser och ge fler ungdomar möjlighet att få ett feriearbete under sommaren.
- Den totala sjukfrånvaron inom Svedala kommuns verksamheter ska minska.
- Mängden fossila drivmedel ska minska till 70 kubikmeter per år.
- Svedala kommuns medborgare anser att information från kommunen om vad enskilda kan göra för att minska sin miljö- och klimatpåverkan fungerar bra.
- Minska andelen restavfall inom kommunens verksamheter.

Kommunen mäter måluppfyllelse av de kommunövergripande målen genom indikatorer och aktiviteter för respektive mål. Bolaget ska i dialog med kommunen ta fram aktiviteter och följa upp målen på bästa möjliga sätt.

Kvalitetsstyrning handlar om att säkerställa en så god kvalitet som möjligt i det grunduppdrag som bolaget har. Uppföljning av kvalitetsarbetet görs i dialog med kommunen.

Soliditet och avkastning

Bolagets justerade soliditet ska över tiden inte varaktigt understiga 25 procent.

Bolaget ska ha en långsiktigt stabil ekonomisk ställning som innebär att kommunens risk ligger på en låg och kontrollerad nivå. Bolaget ska ha en direktavkastning på eget kapital om 4 %, över 5 år i genomsnitt inklusive avsättning till latent skatt.²

Utdelning, koncernbidrag och värdeöverföring

Svedalahem ska, i den mån resultatet medger, lämna utdelning. Utdelningen ska vara i överensstämmelse med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Riktvärdet för utdelningen ska motsvara räntan på det kapital som kommunen tillskjutit i bolaget som betalning för aktier. Räntesatsen ska utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskaps år med tillägg av en procentenhet.

Svedala kommunhus AB eller Svedala kommun kan därutöver begära extra utdelning i syfte att använda utdelningen till bostadssociala ändamål eller insatser för en hållbar utveckling, vilket kommuniceras på ägardialogen.

Koncernbidrag kan, efter kommunfullmäktiges godkännande, lämnas vid realisationsvinster som uppkommer vid försäljning av fastigheter.

Principer för styrelsearbetet

- *Affärsplanering.* Styrelsen har att arbeta in kommunfullmäktiges ambitioner i affärsplaneringen. Styrelsen har också att se till bolagets alla tillgångar i affärsplaneringen. Det innebär att bland annat värdesätta miljö och förtroende som tillgångar likväl som fastigheterna.
- *Koncernsamråd.* Bolaget ingår i en kommunkoncern och ska inte optimera verksamheten på ett sådant sätt att nackdelar för ägaren överväger fördelarna för bolaget. Samrådslösningar ska därför sökas för att tillgodose bådas intressen. Skulle konflikt uppstå har kommunstyrelsen tolkningsföreträde.
- *Riskhantering och fastighetsvärdering.* Bolaget ska arbeta aktivt med att identifiera och i möjligaste mån nedbringa riskerna i sin verksamhet genom aktiv risk management och systematisk intern kontroll. En marknadsvärdering av fastighetsbeståndet ska ske årligen. Värderingen ska ligga till grund för beräkning av marknadsvärden i bokslut samt för att beräkna bolagets avkastning.

² Direktavkastning = resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.

- *Finansiell samordning.* Bolagets likvida medel ska vara placerade på ett betryggande sätt. De delar av de av de av kommunfullmäktige antagna föreskrifterna för medelsförvaltning, finanspolicy, som är tillämpbara på bolaget ska vara vägledande. Finanspolicy för planering av överskottslikviditet och upplåning av likvida medel ska i riskhänseende motsvara kommuns finanspolicy. Bolaget och kommunkoncernen ska utnyttja möjligheten till internbelåning när det finns överskottslikvid i koncernen.
- *Ekonomisk förvaltning.* Svedalahem ska vara självbärande och eftersträva god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. Bolaget ska till kommunen betala en marknadsmässig avgift för nyttjande av krediter som har kommunal borgen som säkerhet för att kompensera för de bättre villkor som åtagandet kan innebära. Borgensavgift ska betalas två gånger årligen. Låneskulden för bolaget får inte överskrida den av kommunfullmäktige antagna borgensramen. Nyupplåning ska ske med affärsmässighet och till gynnsamma lånevillkor för bolaget. Bolagets resultat ska medge högsta möjliga skattemässiga avskrivning.
- *Tillsättande av verkställande direktör.* Rekrytering av verkställande direktör ska göras tillsammans med representant/er från moderbolaget.
- *Upphandling.* I den mån detta låter sig göras ska bolaget medverka i samordning av kommunens och övriga kommunala företags upphandling. Bolaget omfattas av lagen om offentlig upphandling, LOU.
- *Arkiv.* Bolaget ska i sin verksamhet tillämpa kommunens arkivreglemente. Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Svedala kommun. Bolaget ska tillstålla kommunens centralarkiv de handlingar som ska bevaras för all framtid. Detta gäller även bolagets digitala handlingar som ska bevaras i kommunens e-arkiv.

Ägarstyrning

Svedalahem är ett dotterbolag till Svedala kommunhus AB. Styrelsen för moderbolaget utövar det aktiva ägandet men verksamheten står ytterst under kommunfullmäktiges kontroll. Det innebär att kommunfullmäktige bland annat ska godkänna ägardirektivet. Kommunfullmäktige ska också yttra sig i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Kommunstyrelsen har därutöver att utöva en aktiv uppsiktsplikt över Svedalahem.

Kommunfullmäktiges yttrande i frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

Kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas i frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt. Bolagsstyrelsen har att säkerställa att så görs. För att inhämta yttrandet ska bolagsstyrelsen samråda med styrelsen för Svedala kommunhus AB innan frågan överlämnas till kommunfullmäktige.

Exempel på frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt:

- Åtgärder som innebär ny eller ändrad inriktning av verksamheten. Det inkluderar förändrad bolagsstruktur genom köp och försäljning av aktier och bolag och andelar i sådant. Det sistnämnda gäller dock ej förvärv eller försäljning av aktier i bolag som äger fastigheter (s k paketerade fastigheter).
- Ingående av avtal/överenskommelser som medför en väsentlig förändring av balansräkningen eller är av strategisk eller principiell betydelse.

- Utställande av borgen för andras åtagande.
- Större investeringar vilka är av sådan omfattning att de påverkar bolagets långsiktiga ekonomi. Avser inte reinvesteringar eller underhållsarbete som behövs för att hålla nuvarande fastigheter intakta.

Bolaget kan utan godkännande av kommunfullmäktige självt besluta om försäljning eller köp av maximalt 5 % av fastighetsbeståndets bokförda värde under samma kalenderår. Hur fastigheterna säljs ska stämmas av med moderbolaget. Beslut om försäljning av strategiska fastigheter ska alltid godkännas av kommunfullmäktige. Försäljning av fastigheter inom koncernen kan ske utan restriktioner.

Ägardialog

Under året hålls minst två ägardialoger mellan representanter för moderbolagsstyrelsen och bolagsstyrelsen. Dialogerna syftar till att följa upp ägardirektivet, samordna utvecklingsinitiativ, hantera ägarfrågor och ge insikt i varandras verksamheter.

Ägardialogerna planeras av ägaren och bolaget gemensamt utifrån en årsarbetsplan.

Rapporter till Svedala kommunhus AB

Bolaget lämnar kontinuerligt rapporter till ägaren.

- Protokoll från bolagsstämman.
- Protokoll från styrelsens sammanträden.
- Bolagets affärsplan/verksamhetsplan.
- Uppgifter om bolagets verksamhet, måluppfyllelse och ekonomi två gånger per år i samband med redovisning.
- Samlad förteckning av försäljning och förvärv av fastigheter/bolag.
- Revisionsberättelse och granskningsrapport.
- Bolaget ska dessutom, i ett så tidigt skede som möjligt, informera moderbolaget om viktigare händelser och risker som påverkar eller kan komma att påverka bolagets avseende, ekonomi eller utveckling.

Rapportering till kommunstyrelsen

Bolagets styrelseprotokoll ska översändas till kommunstyrelsen. Bolaget ska därutöver i förvaltningsberättelsen redogöra för hur den verksamhet som bolaget bedrivit under året har förverkligat det kommunala ändamålet. Bolagets information ska kunna användas av kommunstyrelsen för att bedöma kommunkoncernens förutsättningar för god ekonomisk hushållning. Det innebär att bolaget ska redovisa i vilken grad ägarens mål och inriktningar nås, hur bolagets tillgångar utvecklas, graden av aktivt styrelsearbete samt om det finns risker som bolaget själv inte kan hantera.

Kommunstyrelsen kan även ta fram anvisningar för ytterligare information som ska rapporteras i samband med delår- eller årsredovisning.

Insyn i bolaget

Önskar moderbolagsstyrelsens ledamöter underlag från bolaget ska frågan hanteras av moderbolagsstyrelsen i syfte att moderstyrelsen ska få informationen gemensamt och samtidigt.

Även kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som kommunstyrelsen begär.

Direktivets revidering och antagande

Ägardirektivet revideras vid behov. Tolkning och förtydligande sker vid ägdialogen. Nytt direktiv ska beslutas av kommunfullmäktige och därefter fastställas på en bolagsstämma.