

## Ägardirektiv

Ägardirektiv för verksamheten i Burlövs Bostäder AB, (556535-5483) (nedan kallat bolaget), utfärdade av kommunfullmäktige Burlövs kommun 2023-12-11, § 102, och fastställda av bolagsstämman i Burlövs Bostäder AB.

(Ersätter ägardirektiv antagna av fullmäktige 2018-03-19, § 20.)

### **Bolaget som en del av den kommunala koncernen**

Bolaget, som dotterbolag till AB Skärfläcken, är en del av Burlövs kommuns totala verksamhet och ska tillsammans med kommunens nämnder och förvaltningar verka för en positiv utveckling av kommunen. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och av bolagsordningen, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige, fastställda av bolagsstämman.

### **Allmänt**

Där så är lämpligt ska en ömsesidig samordning av drift- och förvaltningsuppgifter ske mellan Burlövs kommuns verksamheter och bolaget.

Generella styrdokument som antas av kommunfullmäktige för nämndernas verksamhet ska i tillämpliga delar, vara gällande för bolaget.

Om allmänhetens rätt att ta del av handlingar hos vissa kommunala företag finns bestämmelser i 2 kap. 3 § och 13 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Bolaget ska inom ramen för vad som är affärsmässigt motiverat ta sitt bostadssociala ansvar.

Bolaget ska ha en väl fungerande dialog med hyresgästerna, t.ex. genom boendedemokrati, medinflytande och självförvaltning.

Med ägaren avses i ägardirektiven Skärfläcken AB om inget annat framgår.

### **Kommunens insyn och ägarstyrnings-/ledningsfunktion**

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens insyn och ägarstyrnings-/ledningsfunktion över bolaget genom Skärfläcken AB.

Skärfläcken AB har till uppgift att, såsom aktieägare, företräda Burlövs kommuns intressen och utöva ägarstyrning i kommunens hel- och majoritetsägda bolag.

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 den begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap 9 § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

## Information och ägardialog

Ägaren ska fortlöpande hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheter så påkallar.

Bolaget ska minst 3 gånger per år till kommunstyrelsen redovisa bolagets ställning och resultat. Uppföljningstillfällena ska i så stor utsträckning som möjligt följa Burlövs kommuns ekonomiska tidsplanering. Bolaget ska leverera en rapport under våren, dock senast per den 30 april, en rapport per den 31 augusti samt en rapport per den 31 december. Bolaget ska därvid uppmärksamma kommunen på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet.

Bolaget ska, så snart handlingarna föreligger, till kommunstyrelsen överlämna protokoll från bolagsstämma och styrelsesammanträden, samt årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisorerna.

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

Burlövs kommun ska löpande informera bolaget och dess verkställande direktör om frågor som är av betydelse för bolagets verksamhet.

## Sekretess

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

## Bolagets verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får ej bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen.

Bolaget får ej heller bedriva verksamhet som inte är förenlig med den kommunala kompetensen.

Bolaget har till uppgift att

- ta ett tydligt socialt ansvar och arbeta med trivsel, trygghet och sammanhållning
- erbjuda bostäder åt kommuninvånare som anvisas av kommunen och som behöver speciellt stöd för sitt boende i enlighet med särskild överenskommelse
- ha höga ambitioner och vara en föregångare när det gäller miljöeffektiv ny- och ombyggnad
- aktivt engagera sig i energieffektivt byggande
- svara för en god och allsidig service för hyresgästerna och medverka till att en god service finns i området
- aktivt utveckla trygga, säkra miljöer för de boende

- aktivt verka för att sänka vakansgraden, målet är en maximal vakansgrad på 3 %.

## **Bolagets målsättning**

Utöver det som anges i bolagsordningen ska bolaget ha som målsättning att

- tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god teknisk och arkitektonisk kvalitet, och erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, kvalitet och belägenhet
- vara en ledande aktör i Burlövs kommuns bostadsmarknad med stort förtroende hos kunderna
- genom nyproduktion av hyresrätter aktivt stödja en långsiktigt balanserad bostadsmarknad, och till grund för detta ska kommunfullmäktiges årligt fastställda befolkningsprognos utgöra ett viktigt verktyg för att analysera behovet av nya bostäder
- i sin planering av bostäder föra en dialog med kommunen avseende hur kommunal service för de boende kan tillgodoses
- ha en aktiv roll inom en rad olika områden som utvecklar bostadsmarknaden, sociala investeringar, miljö, förvaltning, underhåll, bostadsproduktion, förvärv och hyressättning
- vara ett föredöme för andra fastighetsägare och genom effektiv förvaltning medverka till att hyresrätten blir en attraktiv och prisvärd upplåtelseform
- tillgodose de boendes behov av trygghet, trivsel, valmöjlighet och service
- genom sin verksamhet enligt punkterna ovan aktivt arbeta för att Burlövs kommun ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo och verka i.

## **Ekonomisk förvaltning**

Bolaget ska ha en långsiktigt stabil ekonomisk ställning som innebär att kommunens risk ligger på en låg och kontrollerad nivå.

Bolagets finansiella risker ska hanteras i enlighet med av bolaget upprättad finanspolicy vilken ska godkännas av styrelsen i Skärfläcken AB. Om ingen finanspolicy har beslutats gäller den av kommunfullmäktige beslutade.

Låneskulden för bolaget får ej överstiga den av Burlövs kommunfullmäktige antagna borgensramen för kommunstyrelsens rätt att bevilja borgen åt bolaget. Nyupplåning ska ske med affärsmässighet och till gynnsamma lånevillkor för bolaget.

Bolaget får endast ställa säkerhet för skuld i form av pantbrev efter medgivande från ägaren.

Bolaget ska till kommunen betala en marknadsmässig avgift för utnyttjade krediter som har kommunal borgen som säkerhet, för att kompensera för de bättre villkor som åtagandena kan innebära. Bolaget ska ha en marknadsmässig avkastning i nivå med jämför-

bara bolag i regionen. Avkastningskravet fastställs, efter samråd med Burlövs Bostäder AB, senast i oktober av ägaren inför kommande räkenskapsår. Avkastningen ska beräknas enligt nedan.

Totalavkastning = rörelseresultat + finansiella intäkter/balansomslutning (totala tillgångar)

Bolaget ska ha en soliditet som över tid ligger över 25 %, beräknat på eget kapital inklusive avsättning till latent skatt.

Bolagets resultat ska medge högsta möjliga skattemässiga avskrivning, för närvarande 2 % för bostadsfastigheter.

I årsredovisningen ska arvoden till styrelsen och verkställande direktören öppet och delat redovisas.

Bolaget ska ha en lönsam verksamhet och stark balansräkning, vilket ger utrymme för investeringar och risktagande i nya projekt som resulterar i mervärden för kommunen.

Bolaget ska vara självbärande och ha en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott.

Bolaget ska regelbundet göra analyser avseende bland annat finansiella, operativa och legala risker.

Bolaget ska jämföra nyckeltal med andra fastighetsbolag. Bolagets nyckeltal skall redovisas i bolagets årsredovisning.

## **Budget och verksamhetsplan**

Bolaget ska årligen fastställa verksamhetsplan (resultaträkning, investeringar, finansieringsbehov) med strategiska mål för de närmaste tre räkenskapsåren och budget för nästkommande räkenskapsår. Fastställd verksamhetsplan och budget ska tillställas kommunen senast i december.

## **Förvaltningsberättelsen**

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med desamma.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för lekmannarevisorns granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 9 §§ kommunallagen.

## **Granskningsrapporten**

Det åligger bolagets lekmannarevisorer att årligen i sin granskningsrapport särskilt yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordningen och i dessa ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Lekmannarevisorn ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseenden som omnämns i första stycket.

### **Värdeöverföring till kommunen**

Bolaget ska inför bokslutet för varje år informera ägaren om det förväntade ekonomiska utfallet. Efter dialog med bolaget och på grundval av den lämnade informationen tar ägaren ställning till eventuell värdeöverföring enligt reglerna i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag eller lämnar direktiv till bolaget att genomföra beslutade insatser efter dialog med bolaget.

Riktvärdet för årlig utdelning/värdeöverföring på insatt kapital ska vara den för verksamhetsåret genomsnittliga statslåneräntan med ett påslag om en procentenhet av det kapital som ägaren tillskjutit enligt Boverkets beräkning.

Utdelning eller värdeöverföring utöver ovanstående beräkning ska godkännas av kommunfullmäktige.

### **Kommunal koncernredovisning och budget**

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapport enligt lagen (1997:614) om kommunal redovisning.

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

### **Arkivreglemente**

Burlövs kommuns arkivreglemente ska tillämpas i bolaget. Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Burlövs kommun.

### **Bolagsstämma**

Bolaget ska årligen senast före utgången av mars månad hålla bolagsstämma/årsstämma.

Av bolagsordningen framgår hur kallelse till bolagsstämma ska ske. Information om bolagsstämman med angivande av tid och plats samt dagordning ska publiceras på bolagets hemsida senast fyra veckor i förväg. Samma information ska inom samma tid tillställas kommunen för möjliggörande av publicering på kommunens hemsida.