

Ägardirektiv

Ägardirektiv för verksamheten i Burlövs Bostäder AB, (556535-5483) (nedan kallat bolaget), antagna av kommunfullmäktige Burlövs kommun 2018-03-19, § 20, och fastställda av bolagsstämman 2018-04-11.

(Ersätter ägardirektiv antagna av fullmäktige 2012-10-15, § 117.)

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 vara vägledande för bolaget eller, efter särskilt beslut i moderbolaget och vid bolagets bolagsstämma, 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.

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 i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente.

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 30 juni samt en rapport under hösten, dock senast per den 30 september. 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

Bolagets likvida medel ska vara placerade på ett betryggande sätt. Av kommunfullmäktige antagna föreskrifter för medelsförvaltning i Burlövs kommun (KF § 97 2011) ska vara vägledande.

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 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 långsiktigt stabil ekonomisk ställning som innebär att kommunens risk ligger på en låg och kontrollerad nivå. Bolaget ska ha en genomsnittlig årlig avkastning som lägst motsvarar en totalavkastning om 4 %, definierat 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.

Riktvärdet för utdelning på insatt kapital ska vara den för verksamhetsåret genomsnittliga statslåneräntan med ett påslag om en procentenhet av det aktiekapital som ägaren tillskjutit kontant.

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 detta direktiv angivna syftet och ramarna med densamma.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för lekmannarevisorernas 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 detta 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 så snart bokslutet för föregående år föreligger informera kommunstyrelsen om det ekonomiska utfallet. Efter dialog med bolaget och på grundval av den lämnade informationen tar kommunfullmäktige ställning till eventuell värdeöverföring till kommunen enligt reglerna i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag eller lämnar direktiv till bolaget att genomföra beslutade insatser efter dialog med bolaget.

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 två veckor i förväg. Samma information ska inom samma tid tillställas kommunen för möjliggörande av publicering på kommunens hemsida.

VD-instruktion

Bolagets styrelse ska skriftligen upprätta en instruktion för verkställande direktören. Av instruktionen ska framgå arten och omfattningen av de frågor som är hänförliga till löpande verksamhet och således omfattas av VD:s behörighet enligt aktiebolagslagen.

Dessa aktieägardirektiv för Burlövs Bostäder AB har 2018-04-04 antagits av styrelsen för Skärfläcken AB att fastställas vid kommande bolagsstämma med Burlövs Bostäder AB.