

## **ÄGARDIREKTIV FÖR FALKENBERGS BOSTADS AB**

---

Kommunala bolag är en alternativ form att tillhandahålla de egna kommuninvånarna service och tjänster. Därför gäller samman principer som för annan kommunal verksamhet om ej annat särskilt beslutas eller följer av särskild lagstiftning.

---

För Falkenbergs Bostads AB, nedan kallat bolaget, gäller följande direktiv antagna av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun.

### **1 Föremålet för bolagets verksamhet**

Föremålet för bolagets verksamhet är enligt bolagsordningen att bolaget, som är ett allmännyttigt bostadsföretag, har till föremål för sin verksamhet att inom Falkenbergs kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärs- och kontorslägenheter och kollektiva anordningar. Bolaget ska erbjuda hyresgästerna boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

### **2 Bolagets ändamål**

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av de kommunala likställighetsprinciperna främja bostadsförsörjningen i kommunen. Bolaget har ett särskilt ansvar för att garantera flexibel tillgänglighet på bostadsmarknaden genom att tillhandahålla hyresrätter.

Bolaget ska på affärsmässiga villkor vara kommunens bostadspolitiska instrument för en social och kommuntäckande bostadspolitik.

Bolaget ska vara föregångare med att utnyttja ny byggnadsteknik och därmed bygga bostäder med hög energieffektivitet.

Bolaget även kunna utveckla och förvalta verksamhetslokaler i anslutning eller med anknytning till bostäder.

Bolaget äger rätt åta sig externa uppdrag, som stämmer med bolagsordningens intentioner.

### **3 Riktlinjer för verksamheten**

Bolagets styrelse ska årligen fastställa en verksamhetsplan som beskriver planerade aktiviteter på kort och lång sikt (1-3 år). Verksamhetsplanen ska utgå från förutsättningar i ägardirektiven samt vara moderbolaget tillhanda enligt tidplan från moderbolaget.

Bolaget ska bidra till en ekonomisk, social och miljömässig utveckling i syfte att uppnå en hållbar utveckling.

Hyresgästerna ska erbjudas möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget genom:

- dialog med boende och andra intressenter
- medinflytande och självförvaltning
- trygghetsskapande åtgärder
- aktivt verka för lösningar som underlättar för äldre och funktionshindrade
- i nära samarbete med de sociala myndigheterna verka för lösningar inom det bostadssociala området.

Bolaget ska icke genomföra ekonomiskt olönsamma projekt. Om ägaren ändå så begär, ska särskild förhandling ske om ekonomiska garantier för bolaget.

#### **4 Ekonomiska riktlinjer och mål**

Bolagets styrelse ska årligen fastställa ekonomiskt handlingsprogram för kommande 3-årsperiod, varav det första detaljplaneras och budgeteras. Budgeten ska bestå av resultat-, balans- samt investeringsbudget.

Bolaget ska rapportera resultat, ekonomisk prognos, ekonomisk ställning samt verksamhetsberättelse.

Det ekonomiska handlingsprogrammet enligt första strecksatsen och rapporterna enligt andra strecksatsen ska lämnas enligt tidplan som moderbolaget bestämmer.

Bolaget ska minst generera en årlig räntabilitet på totalt kapital\* om 3 % under varje given mandatperiod.

Bolaget ska minst generera en årlig totalavkastning på eget kapital\*\* om 4,5 % under varje given mandatperiod.

Bolagets soliditet\*\*\* ska inte understiga 16 %.

Avkastningskrav på affärsområdet externa tjänster ska regleras i separat avtal med kommunen och särskiljas och inte medräknas när avkastningskravet i punkterna 4-6 ovan beräknas.

Beslut i bolaget om ställande av säkerheter ska fattas av bolagsstämman.

#### **5 Samordning**

Kommunkoncernsamarbete ska ske inom tillämpliga områden.

Verkställande direktör i bolaget ska delta i de chefskonferenser, som kommunens ledning kallar till.

Ordföranden i bolaget ska delta i kommunens ordförandeträffar.

Bolaget styrelse ska samråda med moderbolagets styrelse innan beslut fattas om, anställning, anställningens innehåll, eller entledigande av verkställande direktör.

VD ska årligen samråda med arbetsgivarutskottet beträffande lönesättning i bolaget.

Den vision och övergripande mål samt de policydokument som gäller för Falkenbergs kommun ska tillämpas av bolaget. I det fallet en policy inte är tillämplig ska det rapporteras och godkännas av Falkenbergs stadshus AB:s styrelse och därefter, vid ett eventuellt godkännande, rapporteras till fullmäktige.

## **6 Ärenden av principiell beskaffenhet**

Beslut av principiell beskaffenhet ska godkännas av Falkenberg Stadshus AB. Kommunfullmäktige ska beredas tillfälle att yttra sig innan sådana beslut i verksamheten, som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, fattas.

Exempel på sådana beslut är:

- Förvärv eller försäljning av fastigheter med ett värde överstigande 30 milj kr
- Större investeringar
- Bildande av dotterbolag

## **7 Övrigt**

Relevanta nyckeltal ska framläggas och redovisas i samband med del- och helårsredovisningarna.

Ägardirektiven kan förändras under mandatperioden.

\* Räntabilitet på totalt kapital=Rörelseresultat + finansiella intäkter /balansomslutningen

\*\* Totalavkastning på eget kapital=Driftnetto + nettoförändring över året (förändring av marknadsvärdet minus investeringar) minus central administration, minus räntebetalningar / genomsnittligt justerat eget kapital (eget kapital minus bokfört värde på fastigheter + marknadsvärde på fastigheter, hänsyn ej tagen till latent skatt)

\*\*\* Soliditet= Eget kapital inklusive skattefri del av obeskattade reserver / genomsnittlig balansomslutning.

---

Kommunfullmäktige antog direktiven 2010-06-22 (dnr 2010-KS0142) att gälla fr o m 2011-01-01. Kommunfullmäktige har godkänt ändringar 2012-02-28 § 37 (dnr KS 2010-613); 2013-10-29 § 156 (dnr KS 2013-198); 2014-11-25 § 209 och § 210 (KS 2014-283 och KS 2014-354); 2016-05-31 § 146 (KS 2016-164)