



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde  
med kommunstyrelsen i Falkenberg

2016-05-03

## § 156

### Ändring av ägardirektiv för Falkenbergs Bostads AB. (AU § 117) KS 2016-164

KF

#### Beslut

Kommunstyrelsen beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

#### Arbetsutskottets förslag

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Ändra ägardirektiv för Falkenbergs Bostads AB punkt 4 *Ekonomiska riktlinjer och mål* enligt kommunstyrelseförvaltningens förslag.

#### Beslutsunderlag

Beslutsförslag 2016-04-07

Falkenbergs Stadshus AB § 26, 2016-03-11

Avkastningskrav – FaBo:s presentation av underlag och analys 2016-01-11

Ägardirektiv för Falkenbergs Bostads AB med förslag till ändringar

#### Sammanfattning av ärendet

Falkenbergs Bostads AB, FaBo, har tillsammans med revisionsbyrå PWC under 2015 genomfört en omfattande analys av FaBo:s verksamhet både historiskt och den kommande tioårsperioden. Analysen har resulterat i presentation *Avkastningskrav FaBo*.

Det nya avkastningskravet räntabilitet på totalt kapital om 3 % är i nivå med den antagna budgeten för perioden 2016-2018. Det nya avkastningskravet totalavkastning på eget kapital om 4,5 % är i nivå med den antagna budgeten för perioden 2016-2018.

I presentationen framgår det att FaBo utför externa tjänster åt kommunen, vid beräkning av de nya avkastningskraven skall den delen av FaBo:s verksamhet frånskiljas.

Avkastningskravet på de externa tjänsterna skall även fastställas i särskilt avtal, underlag och förslag finns redovisat i presentationen.

Avkastningskravet i ägardirektivet bör ses över inför varje ny mandatperiod och resultatmålen (räntabilitet på totalt kapital och totalavkastning) bör bedömas som ett vägt genomsnitt över tiden i mandatperioden, soliditeten bör bedömas varje år för sig.

Avkastningskraven bör ses över inför varje mandatperiod, inför 2015 gjordes ingen översyn och därför avser det nya förslaget åren 2016-2018. I presentationen (bilaga 1) framgår till exempel att räntabilitet på totalt kapital ser ut att kunna öka från 3 % till 3,5 % från och med 2019, men detta beslut bör tas i nästa översyn.



2016-05-03

## FALKENBERG

Forts § 156

Falkenbergs Stadshus AB beslutade under hösten 2014 att nya avkastningskrav skulle tas fram för FaBo med anledning av konsekvenserna vid införandet av de nya K3 reglerna. Förslaget skulle presenteras hösten 2015. FaBo står inför stora utmaningar, eftersom kommunen har ett stort behov av nya bostäder. Finansieringen av nybyggnationen är central och det är viktigt med en långsiktig analys av olika scenarion.

FaBo:s VD, Christian Kylin, har tillsammans med revisionsbyrån PwC gjort en analys av FaBo där man analyserat nuläget men även de framtida utmaningar bolaget står inför. I samband med analysen framkom behov på delvis nya avkastningskrav, soliditetsmålet vilket fanns med tidigare finns med även nu. Det har tillkommit två nya mål som beskrivs nedan.

För att FaBo skall ha möjlighet att fortsätta byggnation av fler bostäder i Falkenberg krävs avkastning från bolaget som kan reinvesteras i nya byggnader, likväl krävs fortsatt utveckling av det befintliga beståndet för att bibehålla och höja befintliga fastighetsvärden. Måttet räntabilitet på totalt kapital beskriver bolagets avkastning på den löpande verksamheten mot de totala tillgångarna. Med detta mått visas marginalen mot bolagets genomsnittliga räntekostnad. För att verka på affärsmässiga grunder i kombination med ett allmännyttigt perspektiv krävs ett avkastningskrav som mäter verksamhetens effektivitet samt möjlighet att agera, vilket räntabilitet på totalt kapital gör.

För att även bibehålla och öka fastighetsvärden på det befintliga beståndet är det av vikt att även mäta detta ur kravperspektiv. Genom att säkerställa en årlig totalavkastning på eget kapital om 4,5 % skapar FaBo möjlighet samt fokus på att prioritera och öka förutsättningar för värdeökning inom det befintliga beståndet då nyckeltalet dels består av det årliga resultatet men även den årliga värdeökningen genom FaBos genomsnittliga justerade egna kapital.

### **Ekonomi**

Avkastningskraven innebär i sig inte någon garanti men ger ägarna en möjlighet att löpande stämna av bolagets utveckling mot förväntningarna.

### **Övervägande**

Avkastningskraven beskrivs i ägardirektivet punkt 4 *Ekonomiska riktlinjer och mål* och syftar till att ge ägarna en bild av hur bolaget utvecklas i förhållande till en viss förväntan. Vid beslut om nivå på avkastningskrav bör i man parallellt med avkastningskrav även beakta samhälls- och miljöansvar.

Förslag till ändringar presenteras separat.

### **Yrkande**

Marcelle Farjallah (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.



## Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med kommunstyrelsen i Falkenberg

2016-05-03

### FALKENBERG

Forts § 156

#### **Vid protokollet**

Johan Ahlberg

Protokollet justerat 2016-05-04 och anslaget 2016-05-06.

#### **Utdragsbestyrkande**



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med  
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2016-04-12

## § 117

### **Ändring av ägardirektiv för Falkenbergs Bostads AB. KS, KF KS 2016-164**

#### **Beslut**

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta

- 1 Ändra ägardirektiv för Falkenbergs Bostads AB punkt 4 *Ekonomiska riktlinjer och mål* enligt kommunstyrelseförvaltningens förslag.

#### **Beslutsunderlag**

Beslutsförslag 2016-04-07

Falkenbergs Stadshus AB § 26, 2016-03-11

Avkastningskrav - FaBos presentation av underlag och analys 2016-01-11

Ägardirektiv för Falkenbergs Bostads AB med förslag till ändringar

#### **Sammanfattning av ärendet**

Falkenbergs Bostads AB, FaBo, har tillsammans med revisionsbyrån PWC under 2015 genomfört en omfattande analys av FaBos verksamhet både historiskt och den kommande 10 årsperioden. Analysen har resulterat i en presentation *Avkastningskrav FaBo*.

Det nya avkastningskravet räntabilitet på totalt kapital om 3 % är i nivå med den antagna budgeten för perioden 2016-2018. Det nya avkastningskravet totalavkastning på eget kapital om 4,5 % är i nivå med den antagna budgeten för perioden 2016-2018.

I presentationen framgår det att FaBo utför externa tjänster åt kommunen, vid beräkning av de nya avkastningskraven skall den delen av FaBos verksamhet frånskiljas.

Avkastningskravet på de externa tjänsterna skall även fastställas i särskilt avtal, underlag och förslag finns redovisat i presentationen.

Avkastningskravet i ägardirektivet bör ses över inför varje ny mandatperiod och resultatmålen (räntabilitet på totalt kapital och totalavkastning) bör bedömas som ett vägt genomsnitt över tiden i mandatperioden, soliditeten bör bedömas varje år för sig.

Avkastningskraven bör ses över inför varje mandatperiod, inför 2015 gjordes ingen översyn och därför avser det nya förslaget åren 2016-2018. I presentationen (bilaga 1) framgår till exempel att räntabilitet på totalt kapital ser ut att kunna öka från 3 % till 3,5 % från och med 2019, men detta beslut bör tas i nästa översyn.

Falkenbergs Stadshus AB beslutade under hösten 2014 att nya avkastningskrav skulle tas fram för FaBo med anledning av konsekvenserna vid införandet av de nya K3 reglerna.



2016-04-12

## FALKENBERG

Forts. § 117

Förslaget skulle presenteras hösten 2015. FaBo står inför stora utmaningar, eftersom kommunen har ett stort behov av nya bostäder. Finansieringen av nybyggnationen är central och det är viktigt med en långsiktig analys av olika scenarion.

FaBos VD, Christian Kylin, har tillsammans med revisionsbyrån PWC gjort en analys av FaBo där man analyserat nuläget men även de framtida utmaningar bolaget står inför. I samband med analysen framkom behov på delvis nya avkastningskrav, soliditetsmålet vilket fanns med tidigare finns med även nu. Det har tillkommit två nya mål som beskrivs nedan.

För att FaBo skall ha möjlighet att fortsätta byggnation av fler bostäder i Falkenberg krävs avkastning från bolaget som kan reinvesteras i nya byggnader, likväl krävs fortsatt utveckling av det befintliga beståndet för att bibehålla och höja befintliga fastighetsvärden. Målet räntabilitet på totalt kapital beskriver bolagets avkastning på den löpande verksamheten mot de totala tillgångarna. Med detta mått visas marginalen mot bolagets genomsnittliga räntekostnad. För att verka på affärsmässiga grunder i kombination med ett allmännyttigt perspektiv krävs ett avkastningskrav som mäter verksamhetens effektivitet samt möjlighet att agera, vilket räntabilitet på totalt kapital gör.

För att även bibehålla och öka fastighetsvärden på det befintliga beståndet är det av vikt att även mäta detta ur kravperspektiv. Genom att säkerställa en årlig totalavkastning på eget kapital om 4,5 % skapar FaBo möjlighet samt fokus på att prioritera och öka förutsättningar för värdeökning inom det befintliga beståndet då nyckeltalet dels består av det årliga resultatet men även den årliga värdeökningen genom FaBos genomsnittliga justerade egna kapital.

### **Ekonomi**

Avkastningskraven innebär i sig inte någon garanti men ger ägarna en möjlighet att löpande stämna av bolagets utveckling mot förväntningarna.

### **Övervägande**

Avkastningskraven beskrivs i ägardirektivet punkt 4 *Ekonomiska riktlinjer och mål* och syftar till att ge ägarna en bild av hur bolaget utvecklas i förhållande till en viss förväntan. Vid beslut om nivå på avkastningskrav bör i man parallellt med avkastningskrav även beakta samhälls- och miljöansvar.



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med  
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2016-04-12

Forts. § 117

Förslag till ändringar presenteras separat.

### **Vid protokollet**

Johan Ahlberg

Protokollet justerat 2016-04-18 och anslaget 2016-04-18.

### **Utdragsbestyrkande**

**Sammanträde nr** 2

**Sammanträdestid** KI 13.00 – 17.10

## NÄRVARANDE

### Ledamöter

	Boris Lennerhov
	Dahn Persson
§§ 12-27	Marcelle Farjallah
§§ 12-26	Per Svensson
	Rolf Karlsson Söderby

### Tjänstemän

§§ 12-33	Rolf Landholm
§§ 12-33	Jan Fritz
§§ 12-33	David Sjölander
§§ 17	Margareta Björksund
§§ 18	Christian Kylin
§§ 19-20	Markus Bengtsson
§§ 19-20	Göran Janko, Ordförande i FEAB
§§ 21	Mattias Fornell
§§ 22	Fredrik Janson
§§ 27	Peter Axelsson

**Paragrafer** §§ 12-33

**Justering** Ordföranden samt Per Svensson

**Underskrifter** Sekreterare .....  
David Sjölander

Ordförande .....  
Boris Lennerhov

Justerare.....  
Per Svensson

**§ 12 Mötets öppnande**

Boris Lennerhov hälsar mötesdeltagarna välkomna och förklarar mötet öppnat.

**§ 13 Val av justeringsman**

**Beslut**

Per Svensson utses att, jämte ordföranden Boris Lennerhov, justera dagens protokoll.

**§ 14 Fastställelse av dagordning**

Dagordning har upprättats för mötet. Punkt 22 stryks från dagordningen.

**Beslut**

Styrelsen beslutar godkänna dagordningen med ovan ändring.

**§ 15 Föregående mötes protokoll**

Protokoll för styrelsemöte 2016-01-13.

**Beslut**

Styrelsen har inget att erinra mot det upprättade protokollet. Protokollet godkännes.

**§ 16 Ej genomförda uppdrag, kvarstående frågor**

Genomgång av ägardirektiven för Falkenbergs Stadshus AB och bolagskoncernen i enlighet med lekmannarevisionens påpekande.

Fjärrvärmeutredning från Falkenberg Energi AB.

Utbildningsförslag för styrelsen avseende ägarstyrning.



**§ 17      Årsbokslut 2015, Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB.**

Margareta Björksund lämnar redogörelse för verksamhetsåret 2015, väsentliga händelser och ekonomiska utfall.

**Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna 2015 års bokslut.

**§ 18      Årsbokslut 2015, Falkenbergs Bostads AB.**

Christian Kylin lämnar redogörelse för verksamhetsåret 2015, väsentliga händelser och ekonomiska utfall.

**Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna 2015 års bokslut.

**§ 19      Årsbokslut 2015, Falkenberg Energi AB.**

Markus Bengtsson lämnar redogörelse för verksamhetsåret 2015, väsentliga händelser och ekonomiska utfall.

**Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna 2015 års bokslut.

**§ 20      Investering i tillfällig ersättningspanna, Bacchus.**

FEAB önskar göra en investering i en flyttbar gaspanna vid kv Bacchus. Med en ny panna höjs driftsäkerheten och det öppnar även upp för möjligheten att ansluta nya kunder.

**Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna investeringen.

**§ 21      Årsbokslut 2015, Falkenbergs Näringsliv AB.**

Mattias Fornell lämnar redogörelse för verksamhetsåret 2015 väsentliga händelser och ekonomiska utfall.

**Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna 2015 års bokslut.

**§ 22      Årsbokslut 2015, Destination Falkenberg AB.**

Fredrik Janson lämnar redogörelse för verksamhetsåret 2015 väsentliga händelser och ekonomiska utfall.

**Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna 2015 års bokslut.

**§ 23      Årsbokslut 2015, Falkenbergs Stadshus AB inkl koncernen.**

David Sjölander lämnar redogörelse för verksamhetsåret 2015 ekonomiska utfall.

**Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna 2015 års bokslut.

**§ 24      Vinstdisposition koncernen.**

David Sjölander presenterar vinstdispositionen för koncernen avseende 2015 års bokslut.

**Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna vinstdispositionen.

**§ 25      Avkastningskrav Falkenbergs Bostads AB**

Jan Fritz förslag från kommunstyrelseförvaltningen avseende till nya avkastningskrav för Falkenbergs Bostads AB.

**Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna de nya avkastningskraven.

**§ 26      Avkastningskrav Falkenberg Energi AB**

Jan Fritz förslag från kommunstyrelseförvaltningen avseende nya avkastningskrav för Falkenberg Energi AB.

**Yrkande**

Per Svensson yrkar på ett avkastningskrav om 8% räntabilitet på totalt kapital för 2016, 8% räntabilitet på totalt kapital för 2017 samt 7% räntabilitet på totalt kapital för 2018. Boris Lennerhov yrkar på kommunstyrelseförvaltningens förslag.

**Beslut**

Ordförande ställer proposition på yrkandena och genomför omröstning.

Med 1 ja-röst för Boris Lennerhofs yrkande och 3 nej-röster för Per Svenssons yrkande beslutar styrelsen i enlighet med Per Svenssons yrkande.

<b>Ledamöter</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
Boris Lennerhov	X	
Per Svensson		X
Dahn Persson		X
Marcelle Farjallah		X

**§ 27 Arvoden till förtroendevalda i de kommunala bolagen**

Peter Axelsson informerar styrelsen om arbetet i ARGUS samt de nya nivåerna på ersättning för förtroendevalda i de kommunala bolagen.

**§ 28 Avstämning mot finanspolicyn**

Jan Fritz redogör för avstämning mot finanspolicyn

**§ 29 Tidsplan för bolagsstämmor**

Tider för bolagens respektive bolagsstämma går igenom.

**§ 30 Övriga frågor****Utbildning i ägarstyrning**

Rolf Landholm informerar om att PWC har en utbildning kring ägarstyrning. Frågan tas åter upp på kommande styrelsemöte då fler ledamöter är närvarande.

**Ordförande grupp**

Lekmannarevisionen har påpekat att bolagen i sina protokoll saknar ordförandes information från ordförande gruppmöte. Rolf Landholm tar kontakt med ordförandegruppens ordförande för vidare diskussion.

**Ägardirektiv**

Lekmannarevisionen påpekade vid slutrevisionen att bolagens ägardirektiv innehåller punkter som kan uppfattas som otydliga. En genomgång av ägardirektiven pågår hos kommunstyrelseförvaltningen.

**§ 31 Offentlighet/sekretess**

Ingen av dagens frågor beläggs med sekretess

**§ 32 Nästa möte**

Nästa möte som ska behandla tertial 1 2016 för koncernbolagen och Falkenbergs Stadshus AB, kommer att hållas den 30 maj 2016 klockan 08.00 i Styrelserummet FNAB.

**§ 33 Mötets avslutande**

Ordförande tackar de närvarande och avslutar mötet.

# Avkastningskrav FaBo

2016-01-11

# *Avkastningskrav FaBo*

## Frågeställningar

- Falkenbergs Stadshus AB (FSTAB) skall tillsammans med FaBo skall ta fram nya avkastningskrav för verksamheten.
- Dessa skall vara kopplade till bolagets verksamhet och dess långsiktiga mål.
- Soliditetsmålet skall ses över

# Analys av FaBo

- Under hösten 2015 genomfördes en analys av bolaget samt togs det fram en ekonomisk modell för att övertid åskådliggöra bolagets påverkan av kostnadsbild samt nyproduktion.
- Denna modell och analys gjordes i samråd med PwC Real Estate.

# Förutsättningar för Verksamheten

- Vid benchmarking över verksamheten mot liknande aktörer i länet har FaBo idag ett lägre avkastningsvärde än snittet (enligt nytt förslag till avkastningskrav).
- Detta är hänfört till en del stora fasta kostnader och ett relativt ungt bestånd som påverkar avskrivningsvolymen.
- För att nå ett avkastningskrav som tål att granskas samt för att verka på affärsmässiga grunder, krävs en översyn av kostadsbilden. Detta är krav via Allbolagen.



# Vad påverkar avkastningskraven

## *Räntabilitet Totalt Kapital*

- Den ekonomiska analysen tar hänsyn till följande:
  - Leverans av nybyggnadsmål (500 bostäder till 2025)
  - Jämt fördelat underhåll
  - Investeringsprojekt K3
  - Investeringsvolym om ca 150MKR (Soc)
  - Kostnadsöversyn av fasta kostnader
  - Effektiviseringsåtgärder
- Modellen är rensad från intäkter för Driftsavtal, vilka särredovisas i årsredovisning. **Återkommer till detta resonemang senare.**  
(Bör ej ställas mot bolagets Tillgångar)

# Krav Röntabilitet totalt kapital

## Kortsiktigt krav

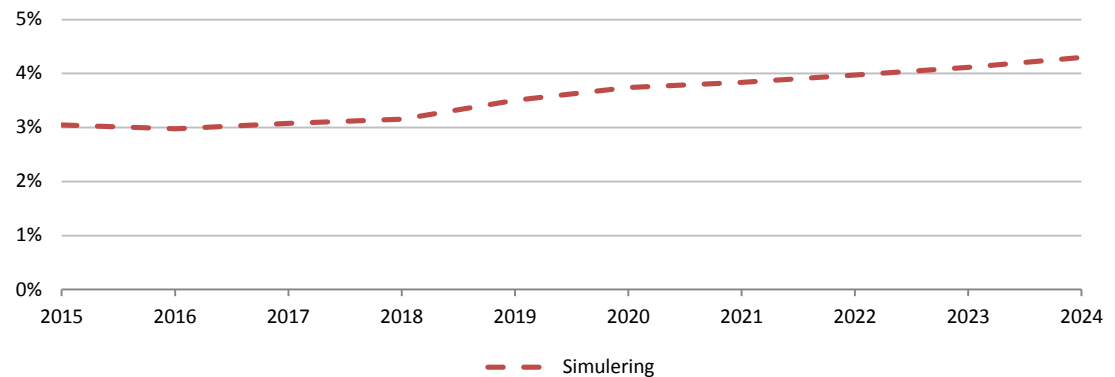
Avkastningskravet byggs  
upp av följande:

Rörelseresultat  
+ Fin Intäkter

---

Tillgångar

Röntabilitet på totalt kapital (rörelseresultat)



Avkastningskrav: För perioden 2014-2018 (snitt om 3%)  
Målavkastningskrav 2019 > 3,5%

Avkastningskravet är marginal mot snitträntan över året.

# Historik & Benchmarking

Historik för FaBo 2011-2014

	2011	2012	2013	2014
	3,35%	3,59%	3,31%	3,57%

Jämförelse med bolag i regionen

	Ägardirektiv	2013	2014
VBG Bostad RTA Tot Kap	4%	2,77%	5,41%
HFAB RTA Tot Kap	4%	4,88%	4,37%
Laholmshem RTA Tot Kap		3,97%	3,48%
EKSTA RTA Tot Kap		2,66%	2,16%

# Krav Totalavkastning på Eget Kapital

## *Långsiktigt krav*

- Detta kravet byggs upp av de långsiktiga värderingarna samt investeringarna i bolaget
- Kravet tar hänsyn till hur fastighetsbeståndet utvecklas samt att bolaget tar rätt beslut gällande utveckling och nyinvestering.
- Kravet byggs upp av följande
  - + Driftsnetto
  - + Nettovärdeförändringen över året (Förändring av Marknadsvärde minus investeringar)
  - Central Administration
  - Ränteutbetalningar

---

### Genomsnittligt justerat Eget Kapital

(Eget Kapital – Redovisat värde av fastigheter + Marknadsvärde IB-UB/2, Hänsyn ej tagen till latent skatt)

# Krav Totalavkastning på Eget Kapital

## *Långsiktigt krav*

Modellen nedan bygger på historiska siffror från 2011-2014

Från 2015 och framåt utgörs modellen av antaganden  
Värdeutveckling med 0,5% per år över hela beståndet  
Investeringarna följer en antagen tidsplan över projekt

Krav:

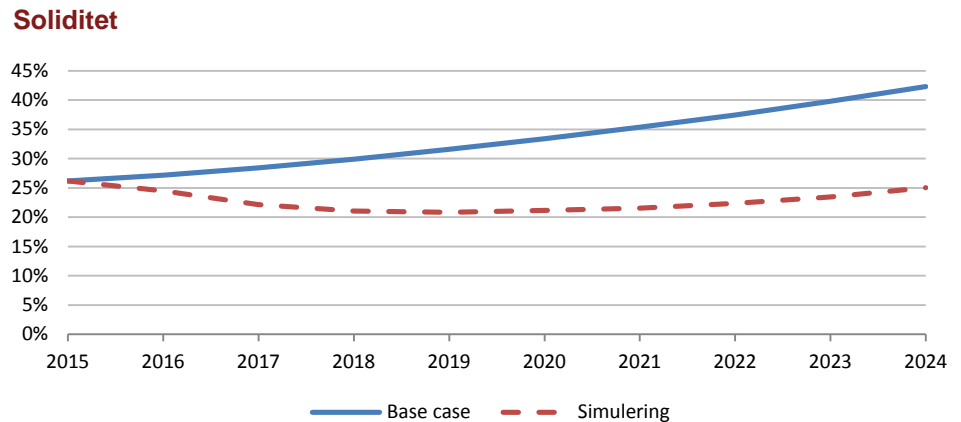
Totalavkastningen skall ej understiga 4,5%

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Totalavkastning	4,98%	5,38%	12,94%	7,67%	4,81%	4,73%	4,61%	4,99%

# Soliditetsmål

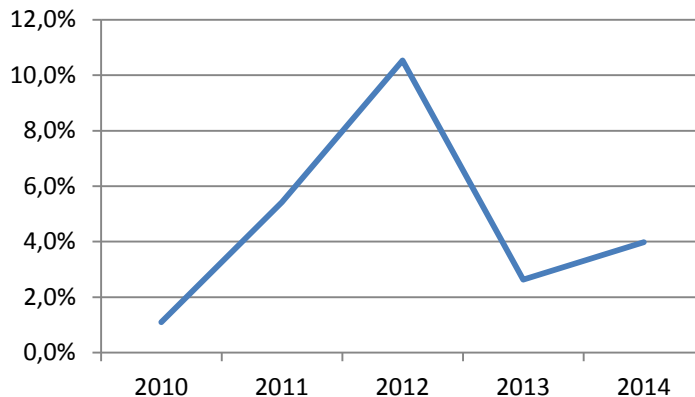
- Bolaget skall ha ett soliditetsmål i intervall.  
Detta för att möjliggöra investeringar men inte göra bolaget handlingsförlamat eller för ineffektivt.
- FaBo har idag en soliditet om ca 26%  
Då nyproduktion initialt påverkar ett bolag negativt kommer soliditeten att sjunka vid kommande investeringar.

Nytt krav 16%



# Krav Externa Avtal

- En del av FaBos verksamhet bygger idag på externa avtal med Falkenbergs kommun gällande drift och skötsel.
- Resultat från denna verksamhet har tidigare varit en del av Fabos avkastningskrav på Eget Kapital då ca 50% av driftspersonal går på detta avtal.
- I enlighet med nya avkastningskrav "stör" resultatet från denna verksamhet nyckeltalen och borde då rensas och tydliggöras i redovisning. (dessa ställs inte mot bolagets tillgångar).
- Avkastningen från dessa avtal bör regleras i separat avtal.



# Nytt Avkastningskrav

*(tillämpliga delar av ägardirektivets punkt 4)*

- Räntabilitet på totalt kapital: Snitt om 3% (2014-2018) 3,5% från 2019
- Totalavkastning på eget kapital före skatt: Lägst 4,5%
- Soliditeten skall ej understiga 16%

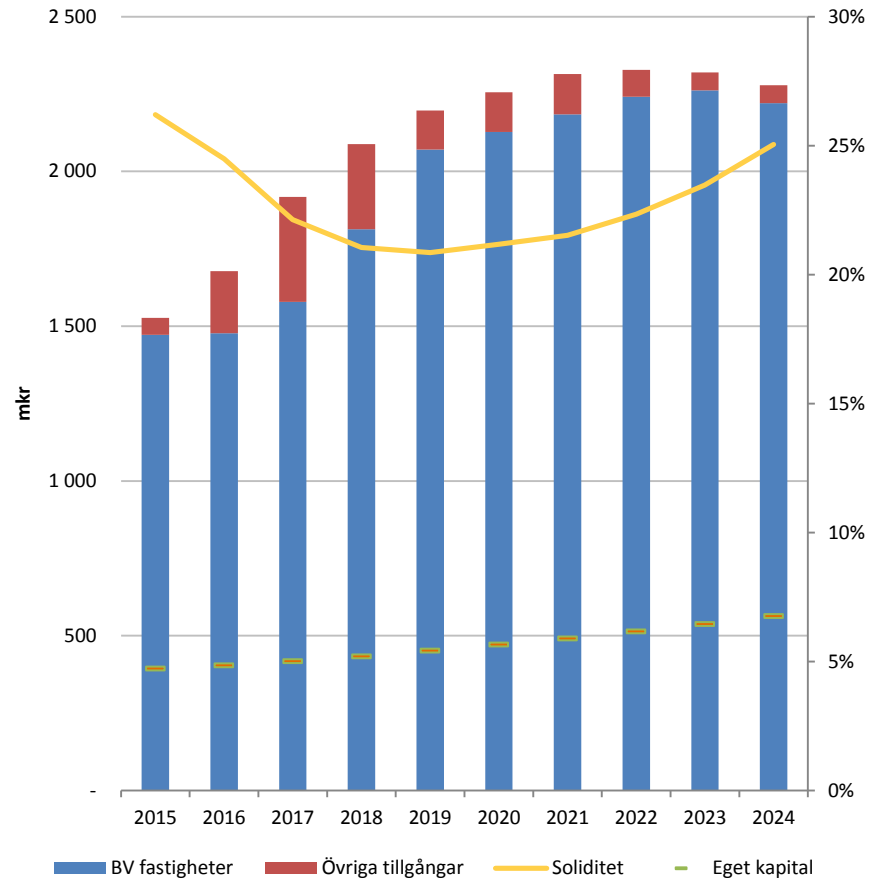
## **Tidigare avkastningskrav**

- Avkastning på EK 5%
- Soliditet > 10%
- Planmässiga avskrivningar 2% resp. 3% på bostäder och lokaler



# Modell av balansräkning FaBo

## Simulering



## **ÄGARDIREKTIV FÖR FALKENBERGS BOSTADS AB**

---

Kommunala bolag är en alternativ form att tillhandahålla de egna kommuninvånarna service och tjänster. Därför gäller samma 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 skall på affärsmässiga villkor vara kommunens bostadspolitiska instrument för en social och kommundäckande bostadspolitik.

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

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

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

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

Bolagets styrelse skall årligen fastställa ekonomiskt handlingsprogram för kommande 3-årsperiod, varav det första detaljplaneras och budgeteras. Budgeten skall 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 skall minst generera ett årligt överskott\*, under varje given mandatperiod, motsvarande 5 % av det egna kapitalet\*\*.~~

**Bolaget skall minst generera en årlig räntabilitet på totalt kapital\*\*\* om 3% under varje given mandatperiod. (NY)**

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

~~Bolagets soliditet skall inte understiga 10 %.~~

**Bolagets soliditet\*\*\*\*\* skall inte understiga 16%. (NY)**

~~Planmässig avskrivning av fastighetsbeståndet skall ske med 2 % årligen, dock med 3 % på servicebostäder. (Stycket tas bort)~~

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

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

#### **5 Samordning**

Kommunkoncernsamarbete skall ske inom tillämpliga områden.

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

Ordföranden i bolaget skall delta i kommunens ordförandeträffar.

Bolaget styrelse skall samråda med moderbolagets styrelse innan beslut

fattas om, anställning, anställningens innehåll, eller entledigande av verkställande direktör.

VD skall årligen samråda med arbetsgivarutskottet beträffande lönesättning i bolaget.

Den vision och övergripande mål samt de policydokument som gäller för Falkenbergs kommun skall tillämpas av bolaget. I det fallet en policy inte är tillämplig skall 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 skall godkännas av Falkenberg Stadshus AB. Kommunfullmäktige skall 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 skall framläggas och redovisas i samband med del- och helårsredovisningarna.

Ägardirektiven kan förändras under mandatperioden.

~~\* Överskott=Resultat före bokslutsdispositioner ./ latent skatt. Poster av engångskaraktär skall ej ingå i överskottet.~~

~~\*\* Eget kapital=Genomsnittet av ingående och utgående eget kapital + obeskattade reserver ./ latent skatt.~~

\*\*\* 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.