



Antaget av kommunfullmäktige 2008-02-20, § 186, Dnr 37/07.107  
Senast reviderat 2017-02-22, § 15,

## **ÄGARDIREKTIV FÖR AB ÄLVKARLEBYHUS**

### **VERKSAMHET OCH INRIKTNING**

Föremålet för bolagets verksamhet anges till sin art i bolagsordningen.

Bolaget får därutöver inte driva verksamhet eller vidta åtgärder som inte är förenlig med den kommunala kompetensen. Bolaget ska i sin verksamhet också tillämpa de kommunala lokaliserings-, och likställighetsprinciperna om inte annat särskilt anges.

#### **Övergripande mål**

Rätten till bostad är en grundläggande välfärdsfråga. AB Älvkarlebyhus är kommunens helägda verktyg för att uppnå detta välfärds mål.

Bolaget ska trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt öka valfrihet och inflytande i boende, utan att göra avkall på affärsmässigheten.

Bolaget ska utifrån affärsmässiga principer utveckla och förvalta ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivåer.

Nyckelord ska vara konkurrenskraft, prisvärdighet och kvalitet och bolagets verksamhet ska präglas av ett medvetet välfärdstänkande.

Bolaget ska, vad avser miljö, framstå som ett föredöme för andra fastighetsbolag och fastighetsägare i kommunen.

Bolaget kan också aktivt engageras som ett verktyg att utveckla kommunen som en attraktiv bostads- och näringslivsort.

Den kommunala verksamheten såväl i förvaltningsform som i bolagsform ska präglas av samma helhetssyn och princip avseende koncernnytta. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunkoncernens samlade intresse. Bolaget ska, i god samverkan med framför allt Utbildnings- och Omsorgsförvaltningen, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.

Bolaget ska medvetet och aktivt arbeta för att motverka segregation i boendet

#### **Miljömål**

Bolaget ska följa de miljömål som kommunfullmäktige fastställer, vilket innebär att energianvändningen ska minska med 20 % fram till år 2020 med utgångsår 2010.



### **Kommunens direktivrätt**

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade ägardirektiv om de ej står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

### **Allmän inriktning**

Bolaget ska

- På affärsmässiga grunder bygga, förvärva och förvalta attraktiva och prisvärda bostäder, bostadsområden och lokaler,
- På affärsmässiga grunder bygga, förvärva och förvalta bostäder anpassade till särskilda behov, t.ex. för äldre i behov av visst kompletterande funktionsstöd,
- Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska företaget erbjuda kunder attraktiva och prisvärda bostäder.
- Medverka till att en god service finns i bostadsområden och kommundelar,
- Arbeta för att utveckla och förbättra kvaliteten i tillhandahållna produkter och tjänster,

### **Fastighetsbeståndets inriktning**

Bolaget bör eftersträva en geografisk spridning i kommunen av fastighetsbeståndet och härvid ha ett utbud av lägenheter inom de större kommundelarna.

Bolagets totala bostadsbestånd bör i stort sett behållas.

### **Miljö**

Bolaget ska verka för att bostadsområdena, bostäder, lokaler och anläggningar tillför Älvkarleby kommun positiva miljövärden. Vid investeringar och reinvesteringar samt i drift av fastigheter ska miljöaspekterna beaktas i syfte att bidra till målet – ett uthålligt samhälle.

### **Hyresgästinflytande**

Bolaget skall ge förutsättningar för medinflytande för hyresgästerna i angelägenheter som berör boendet samt skapa förutsättningar för gemenskap, grannsamverkan och medverkan i brottsförebyggande åtgärder.

Hyresgästerna ska även ges möjlighet till inflytande i bolaget.

## **EKONOMISKA OCH FINANSIELLA MÅL**

Bolagets soliditet ska uppgå till minst 25 %. Nivån bör i huvudsak vara ett resultat av bolagets löpande verksamhet, men även köp och försäljning av fastigheter är ett tillåtet medel för att uppnå och behålla målet.

Ägarens avkastningskrav på bolaget är en direktavkastning om 4 procent, (tidigare 2%), där direktavkastningen definieras som bolagets bruttovinst dividerat med summa taxeringsvärde på fastighetsbeståndet multiplicerat med 1,33.



Bolaget ska årligen till kommunen betala en borgensavgift med 0,4 % på utnyttjad borgen. Utnyttjad borgen beräknas som ett medelvärde av värdet av upptagna lån med borgen vid årets början och årets slut.

Utdelning, utöver reglerad utdelning på insatt kapital, till ägaren för vidarebefordran till Älvkarleby kommun ska uppgå till 0,8 mnkr och användas till bostadssociala åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Denna utdelning kan, via särskild överenskommelse med ägaren, ersättas med att bolaget tillsätter en heltidstjänst för att arbeta med bostadssociala åtgärder. En sådan överenskommelse ska godkännas av kommunstyrelsen samt bolagets styrelse.

För bostadssociala åtgärder ska bolaget på kommunens begäran erbjuda upp till 5 stycken lägenheter per månad, dock högst hälften av månadens uppsagda lägenheter, till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. (Detta i överensstämmelse med tidigare tecknat avtal).

Bolagets likvida medel ska vara placerade på ett betryggande sätt. Bolaget ska till ägaren redovisa en finanspolicy.

Bolaget ska samverka med Älvkarleby kommun med uppgifter inom finansförvaltningen för att uppnå ökad koncernnytta som t.ex. betalningssystem, likvider och upplåning.

## **UNDERSTÄLLNINGSPLIKT**

Utöver vad som framgår av bolagsordning och kommunens ägarpolicy ska bolaget inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande i följande frågor:

Förvärv och överlåtelse av aktier eller andelar i företag där AB Älvkarlebyhus har verksamhetsintresse.

Bildande, avveckling eller fusion av dotterbolag.

Förvärv, överlåtelse och rivning av fastighetsbestånd till köpeskilling eller marknadsvärde som överstiger ett belopp motsvarande 100 prisbasbelopp. Åtgärder som innebär ny inriktning eller verksamhet inom nytt affärsområde.

Med händelser eller affärstransaktioner enligt ovan avses sådana åtgärder som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet är av osedvanlig beskaffenhet eller stor betydelse.

I ärenden där bolaget kan lida skada genom att avvakta kommunfullmäktiges beslut och där skadan inkräktar på det bundna egna kapitalet, äger bolagets styrelse efter samråd med kommunstyrelsens ordförande och kommunchef, fatta beslut utan att höra kommunfullmäktige. I sådant fall skall beslutet i efterhand rapporteras till kommunfullmäktige.

## **KOMMUNENS INSYN OCH INFORMATION**



Bolaget ska till Älvkarleby kommun årligen

1. avge ekonomisk rapport senast den 25 maj med resultat- och balansräkning avseende förhållandet per den 30 april,
2. avge delårsrapport senast den 25 september avseende förhållandet per den 31 augusti,
3. avge årsredovisningshandlingar med innehåll enligt aktiebolagslagen senast den 28 februari avseende förhållandet per den 31 december, samt
4. inge styrelseprotokoll i samband med att de expedieras till bolagets styrelse.

I övrigt ska information lämnas när kommunstyrelsen så önskar eller bolagets styrelse finner det nödvändigt.

Bolaget ska hålla årsstämma senast den 31 mars efter det år som redovisningen avser.

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

Bolaget ska vid behov medverka i kommunal planering, energiplanering, beredskapsplanering, exploateringsplanering m.m. samt vid beredning av motions- och interpellationssvar.

## **EXTRAORDINÄR HÄNDELSE**

I händelse av extraordinär händelse som föranleder krisledningsnämnden i Älvkarleby kommun att träda i funktion ska styrelse och vd i Älvkarlebyhus AB samråda med sagda nämnd angående vilka åtgärder som erfordras från bolagets sida med anledning av den uppkomna situationen.

## **ÖVRIGT**

Bolaget har i övrigt att i tillämpliga delar följa de riktlinjer, policys mm som kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen från tid till annan anger.

Det åvilar bolaget och kommunen gemensamt att inom ramen för bolagets verksamhet, som komplement till föreskriven styrning och uppföljning av bolagets verksamhet, ha en löpande dialog för avstämning och eventuella korrigeringar av styrdokument mm.