

ÄGARDIREKTIV FÖR ESLÖVS BOSTADS AB SAMT DESS HELÄGDA DOTTERBOLAG

Ägardirektiv för Eslövs Bostads AB samt dess helägda dotterbolag

Uppdrag

Eslövs Bostads AB är ett allmännyttigt bostadsaktiebolag och ska bidra till en fungerande bostadsmarknad inom kommunen genom att bygga, äga, förvalta och avyttra bostäder och lokaler. Bolagets verksamhet är viktig för att kommunen i än högre utsträckning ska uppfattas som attraktiv att bo och verka i och vara en efterfrågad bostadsort.

Bolaget ska aktivt delta i kommunens övergripande utvecklingsarbete och som en del i stadsutvecklingen medverka till att utveckla attraktiva bostäder och bostadsområden.

Verksamheten ska bedrivas på ett sätt som främjar långsiktigt hållbar verksamhet och effektivt resursutnyttjande. Bolaget medverkar till detta genom att erbjuda ett brett utbud av bostäder i hela kommunen med god kvalitet och servicenivå.

Bolaget har dessutom uppdraget att förvalta och utveckla specialbostäder för äldre, gruppboende och personer med funktionsvariabler.

Verksamhet och inriktning

Eslövs Bostads AB ansvarar för att:

- Behovet av nya bostäder tillgodoses genom en variation av bostäder avseende upplåtelseform, t ex hyresrätter, bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter, och serviceinnehåll. Kommunens förväntan är att bolaget själva eller tillsammans med andra partners ska färdigställa minst 25 nya bostäder om året.
- Verka för långsiktigt effektiv förvaltning av fastighetsbeståndet.
- Tillhandahålla bostäder för kommunens bostadssociala behov.
- Aktivt medverka till trygghetsskapande åtgärder och motverka segregation.
- Vara ett föredöme i miljöfrågor och digitalisering, samt bidra till en hållbar samhällsutveckling med särskilt fokus på barnens perspektiv.

- Verka för byggnation i kommunens olika tätorter
- Bolaget ska aktivt arbeta med de globala 2030-målen

Eslövs kommuns inriktningsmål

Eslövs Bostads AB ska aktivt arbeta för att bidra till att uppfylla tillämpliga delar av det kommunala handlingsprogrammet.

För att bidra till god ekonomisk hushållning i kommunkoncernen har bolaget att arbeta in verksamhetsinriktningen och kommunfullmäktiges inriktningsmål i verksamhetsplanen/affärsplanen.

Ekonomi och finanser

Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga hållbara principer.

Eslövs Bostads AB ska ha en långsiktigt stark ekonomisk ställning för att kunna investera och bidra till kommunens utveckling. Avkastningskravet sätts med hänsyn till bolagets aktiva samhällsansvar och långsiktiga utveckling av kommunens attraktivitet.

Ägaren kommer att följa upp Eslövs Bostads AB:s ekonomi i samband med rapportering till kommunens uppföljningstillfällen och vid ägarsamråd.

Följande ekonomiska förutsättningar/nyckeltal ska vara uppfyllda:

- A) Eslövs Bostads AB ska inte redovisa negativt resultat.
Resultat definieras som Resultat före skatt
- B) Bolagets synliga soliditet ska över tiden inte varaktigt understiga 15 procent. *Synlig soliditet* definieras som eget kapital plus kapitaldelen av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.
- C) Eslövs Bostads AB ska årligen genomföra en marknadsvärdering av fastighetsbeståndet vilken baserat på den lokala marknadssituationen. Värderingen ska ligga till grund för beräkning av marknadsvärden i bokslut samt för att beräkna bolagets avkastning. Eslövs Bostads AB:s direktavkastning ska inte understiga marknadens genomsnittliga direktavkastning i Eslöv med mer än 2 procentenheter.

Direktavkastning definieras som driftsnetto (hyresintäkter minus kostnader för drift och underhåll) i relation till aktuellt marknadsvärde.

Marknadens genomsnittliga direktavkastningskrav definieras som Årets direktavkastningskrav på Eslövs kommuns hyresbostadsmarknad baserad på marknadsinformation insamlad och sammanställd av Datscha eller likvärdigt värderingsverktyg.

Bolaget ska årligen planera för att ge kommunen utdelning i form av aktieutdelning med minst 3 procent på aktiekapitalet att användas för åtgärder enligt lag för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Hänsyn tas till Eslövs Bostads AB:s investeringsåtagande enligt verksamhets-/affärsplan.

Kommunen tar ut en marknadsmässig borgensavgift enligt kravet på affärsmässighet. Borgensavgiften är för närvarande 0,3 % och kan omprövas årligen i samband med fastställande av kommunens koncernbudget.

Eslövs Bostads AB:s styrelse fastställer finanspolicy i tillämpliga delar enligt kommunens fastställda policy. Bolagets policy ska vara förankrad i ägarsamrådet.

Hyresnivå

Bolaget ska sträva mot en hyresnivå som skapar goda möjligheter för nyproduktion av hyresrätter men också ekonomiskt utrymme för långsiktigt underhåll i befintligt fastighetsbestånd.

Riskhantering

Bolaget ska arbeta aktivt med att identifiera och i möjligaste mån nedbringa riskerna i verksamheten genom aktiv riskhantering och systematisk intern kontroll.

Ägarstyrning och koncernsamordning

Bolaget ska inte optimera verksamheten på ett sådant sätt att nackdelar för ägaren överväger fördelarna för bolaget. Samrådslösningar ska därför sökas för att tillgodose bådas intressen. Samordningsmöjligheter hanteras inom ägardialogerna. Skulle konflikt uppstå har kommunstyrelsen tolkningsföreträde.

Frågor som ska bli föremål för kommunfullmäktiges ställningstagande

Utöver vad som framgår av bolagsordning ska bolaget låta kommunfullmäktige ta ställning i exempelvis följande frågor:

- Åtgärder som innebär ny eller ändrad inriktning av verksamheten.
- Ingående av avtal/överenskommelser som medför väsentlig förändring av balansräkningen, varmed förstås 10 procent av bolagets balansomslutning och är utöver löpande verksamhet och nyproduktion. Detta gäller även ställande av säkerhet utöver sådan för anskaffning av bostäder och lokaler.
- Ingående av avtal/överenskommelser, vilka – oavsett kontraktsvärdet – är av strategisk eller principiell betydelse för kommunen.

Bolaget kan utan godkännande av kommunfullmäktige självt besluta att försäljning eller köp av maximalt 10 % av fastighetsbeståndet under samma kalenderår. Beslut om försäljning av strategiska fastigheter ska alltid godkännas av kommunfullmäktige. Ägarsamrådet avgör om en försäljning är att betrakta som strategisk.

Kommunens insyn och rapportering till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet.

Bolaget ska utan anmodan lämna in protokoll från styrelsens sammanträde, stämmoprotokoll, bolagets affärsplan, årsredovisning, revisionsberättelse och granskningsrapport, samt en gång per år ge en samlad förteckning av försäljning och förvärv av fastigheter/bolag.

Bolagets ekonomiska rapportering ska följa den tidplan som kommunen tar fram.

Ägardialogerna och kommunstyrelsens förstärkta uppsiktsplikt

Mellan bolaget och ägaren hålls minst två ägardialoger under året.

Dialogerna syftar till att följa upp ägardirektivet, samordna

utvecklingsinitiativ, hantera ägarfrågor och ge insikt i varandras verksamheter. Ägardialogerna planeras av ägaren och bolaget gemensamt utifrån en årsarbetsplan.

Uppföljning av ägardirektiven innebär också att bolaget i sin förvaltningsberättelse ska lämna uppgifter hur bolaget utvecklas i förhållande till ändamålet med bolagets verksamhet, kvalité och kundnöjdhet samt uppfyllande av ägardirektiven under året.

Uppföljningen och ägardialogerna är en del av kommunstyrelsens förstärkta uppsiktsplikt och en gång om året fattar kommunstyrelsen ett aktivt beslut om huruvida bolaget lever upp till ändamålsparagrafen. Beslutet överlämnas till kommunfullmäktige.

Lekmannarevision

Kostnaderna för lekmannarevisorernas granskning av verksamheten ska belasta bolaget.