

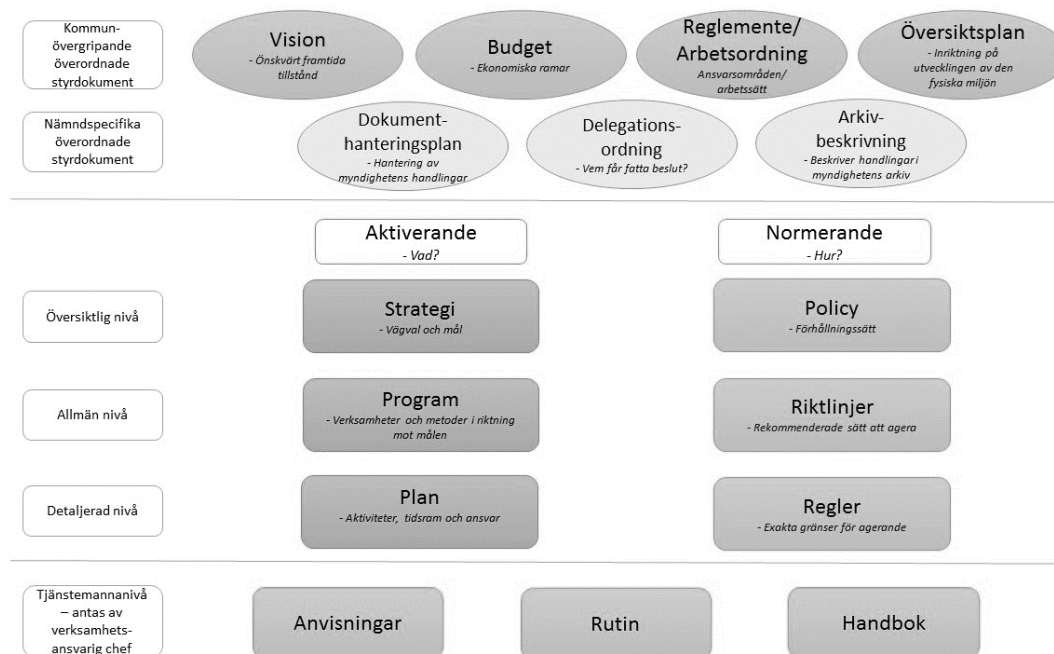
ÄGARDIREKTIV FÖR

# Håbohus AB



<b>Antaget av</b>	Kommunfullmäktige
<b>Antaget</b>	2019-04-01 § 43
<b>Giltighetstid</b>	Tills beslut om upphävande
<b>Dokumentansvarig</b>	Kommundirektör

## Håbo kommuns styrdokumentshierarki



**Diarienummer** KS 2017/00766 nr 92347

**Gäller för** Håbohus AB

**Tidpunkt för aktualitetsprövning** -

**Ersätter tidigare versioner** KF 2016-04-04 § 31

**Relaterade styrdokument** Bolagsordning för Håbohus

## **Ägardirektiv för Håbohus Aktiebolag**

### **1. Inledning/allmänt**

Bolaget är organ för kommunal verksamhet och således underordnat kommunfullmäktige. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunen utfärdade direktiv för verksamheten.

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet och förhållande till kommunen genom gällande bolagsordning, ägardirektiv och företagspolicy.

### **2. Företagets verksamhet**

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Håbo kommun köpa, sälja och äga fastigheter för att på dessa uppföra, förvalta och upplåta bostäder, affärslokaler och andra kollektiva anordningar samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet under förutsättning att verksamheten också är förenlig med kommunalrättsliga principer.

### **3. Företagets ändamål, syfte och mål**

#### **Verksamhetens inriktning**

Bolaget ska i tillämpliga delar följa av kommunfullmäktige fastställda styrdokument. Bolagets styrelse ska tolka vad som är tillämpliga delar genom att årligen fastställa vilka styrdokument som ska gälla för bolaget.

Bolagets syfte är att inom Håbo kommun tillgodose behovet av bra bostäder och god boendeservice i enlighet med det allmännyttiga syfte som uppställs i lagen om (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget ska även verka för ett ökat utbud av fastigheter för affärslokaler och andra kollektiva anordningar.

Bolaget ska vara en aktiv part i att uppfylla Håbo kommuns bostadsförsörjningsprogram. För att främja kommunens expansion, stärka dess attraktionskraft som boendeort och göra den mer hållbar ska bolaget, ensamt eller i samverkan med andra aktörer, samt i samråd med kommunen:

Bygga nya bostäder (hyresrätter eller bostadsrätter) i den utsträckning som är möjligt av ekonomiska och andra skäl

Förvalta befintligt bestånd så att fastigheternas värden upprätthålls och goda boendemiljöer skapas.

Verka för att användningen av förnyelsebar energi ökar.

Bistå Håbo kommun i energirådgivningsfrågor gentemot andra fastighetsägare i kommunen.

Bolaget ska enligt affärsmässiga principer, inom ramen för lagen om (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag förvalta, utveckla samt främja ett attraktivt bostadsbestånd som tillgodoser olika krav på bostäder avseende standard, utformning, läge, service, hyresnivå m.m.

De visioner och övergripande mål som fullmäktige fastställt gäller även för bolaget. Med utgångspunkt från fullmäktiges visioner och övergripande mål, samt från dessa ägardirektiv ska bolaget året efter ordinarie valår upprätta en affärsplan innehållande detaljerad redovisning av

bolagets målsättningar fram till nästkommande ordinarie val. Affärsplanen ska minst innehålla målsättningar inom nyproduktion, miljö och ekonomi. Affärsplanen fastställs av styrelsen.

### **Bostadspolitiska mål**

Bolaget skall aktivt motverka segregation.

Bolaget ska, vid synnerliga skäl, efter ägarens beslut, upplåta lägenheter genom förtur. Om synnerliga skäl föreligger, beslutas av socialnämnden, som vid sådana beslut ska uppdra till socialförvaltningen att i samråd med bolagets förvaltning, hitta lämpliga lägenheter. Vid förmedling via förtur ställs samma ekonomiska krav på sökande som vid ordinär förmedling. Om personen inte uppfyller dessa krav kan dock undantag göras om socialnämnden går i borgen för hyran till dess att kraven uppfylls.

Bolaget skall tillhandahålla bostäder till socialtjänsten för bostadssociala ändamål. Antalet lägenheter för detta ändamål får maximalt utgöra fem (5) procent av bolagets totala antal lägenheter.

### **Förvärv och avyttringar**

Bolaget ska vara en aktiv part på fastighetsmarknaden i kommunen. För att säkerställa framtida bostadsproduktioner ska bolaget kontinuerligt söka efter mark som kan förvärfvas och exploateras.

Bolaget ska aktivt medverka till genomförandet av Håbo kommuns bostadsförsörjningsprogram. För att möjliggöra investeringar i nyproduktion, med beaktande av de ekonomiska målen, bör bolaget aktivt pröva möjligheterna till försäljning av delar av fastighetsbeståndet.

Bolaget ska alltid vid försäljning eller vid ombildande till bostadsrätter genomföra en marknadsvärdering.

### **Ekonomiska mål**

Bolaget ska eftersträva en sådan ekonomisk styrka att bolaget kan klara nyproduktion, konjunkturedgångar och andra ekonomiska påfrestningar utan risker för kommunen som ägare.

Bolagets långsiktiga mål är en synlig soliditet om mellan 20-30 procent. Soliditeten ska aldrig understiga 10,0 procent. Vid en så omfattande investering i nyproduktion eller ombyggnad att soliditeten riskerar att understiga 10,0 procent ska särskilt beslut inhämtas från ägaren.

Målet för bolagets direktavkastning, d.v.s. driftsnettot i procent av fastigheternas marknadsvärde, är att det bör vara lägst 4,0 procent.

För att klara framtida investeringar och underhåll är det långsiktiga målet att bolagets resultat efter finansiella poster bör var 12 % av omsättningen.

Bolagets finanspolicy ska fastställas av styrelsen minst en gång per år.

Bolaget ska erlägga avgift för kommunal borgen. Avgiften fastställs årligen efter samråd mellan bolaget och kommunen.

#### **4. Samverkan**

Bolaget ska aktivt samverka med kommunen och övriga kommunala bolag för att söka samordningsfördelar i syfte att öka effektiviteten och den samlade kommunnyttan.

#### **5. Underställningsskyldighet**

Bolaget är ett helägt kommunalt bolag där ägarinflytandet utövas av kommunfullmäktige.

Bolaget ska i ärenden som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, som t ex att bilda, köpa, avyttra eller avveckla bolag, köpa eller avyttra stora fastighetsbestånd, köpa aktier i andra bolag, före beslut inhämta godkännande från kommunfullmäktige.

Med stora fastighetsbestånd avses fastigheter vars värde uppgår till mer än 10% av marknadsvärdet på bolagets totala fastighetsbestånd.

Om osäkerhet råder inför ett beslut huruvida det är fråga om ett beslut av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt skall bolaget samråda med kommunstyrelsen om underställning ska ske eller inte.

#### **6. Information till ägaren**

Bolaget ska till ägaren:

- Varje tertial avge ekonomisk rapport inklusive balansräkning. Inlämningstidpunkten ska överensstämma med kommunens tidplan.
- Inge styrelseprotokoll.
- Till kommunen, på begäran, inge en ekonomisk helårsplan för de närmaste tre åren. Planen ska omfatta resultat- och balansräkning för respektive år med redovisning av minst följande nyckeltal; soliditet, räntetäckningsgrad och direktavkastning.
- Översända den information som kommunstyrelsen efterfrågar såvida inte hinder möter på grund av lagstadgad sekretess.

#### **7. Ägarsamråd**

Kommunstyrelsen svarar för den löpande ägarstyrningen av kommunens bolag på uppdrag av kommunfullmäktige. Mellan representanter för kommunstyrelsen och bolagets ledning (styrelse och VD) skall minst en gång varje år hållas verksamhets- och samrådsmöten. Om kommunstyrelsen eller bolagets ledning anser att det finns behov av ytterligare samrådsmöten skall sådana hållas.

#### **8. Det fastställda kommunala ändamålet**

Enligt 6 kap. 1 a § kommunallagen skall kommunstyrelsen i årliga beslut för varje sådant aktiebolag som avses i 3 kap. 17 och 18 §§ pröva om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Då Håbohus AB omfattas av kommunstyrelsens skyldigheter enligt paragrafen skall bolaget vara kommunstyrelsen behjälplig med genomgång och analys av verksamheten så att kommunstyrelsen erhåller ett fullständigt underlag för sitt beslut.



### **9. Kommunstyrelsens uppsiktsplikt**

Bolagets verksamhet står under lagstadgad uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen har rätt att själv eller genom därtill utsedda personer när som helst ta del av bolagets räkenskaper och övriga handlingar och att även i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet såvida inte hinder möter på grund av lagstadgad sekretess.

Bolaget skall hålla kommunstyrelsen väl informerad om dess verksamheter. Efter kallelse av kommunstyrelsen ska bolaget lämna information och rapporter om händelser och planer i dess verksamhet.

**1. Inledning**

"[Skriv en kort inledning till dokumentet, vad innehåller det?]"

**2. Syfte**

"[Beskriv dokumentets syfte, varför har styrdokumentet tagits fram?]"

**3. Avgränsning**

"[Beskriv dokumentets avgränsningar, vad avser det och vad avser det inte?]"