



# Ägardirektiv för VärmdöBostäder AB

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| <b>Beslutsnivå och -datum</b>  | 2017-12-13      |
| <b>Diarienummer</b>            | 2017KS/0940     |
| <b>Reviderat</b>               | -               |
| <b>Antagen på bolagsstämma</b> | 2018-01-22      |
| <b>Uppföljning</b>             | Årligen         |
| <b>Ansvar</b>                  | Kommunstyrelsen |

## Ägardirektiv för VärmdöBostäder AB

VärmdöBostäder AB ("Bolaget") ägs till 51 procent av Kommunhuset i Värmdö AB ("Kommunhuset"), som är ett helägt bolag till Värmdö kommun, och till 49 procent av Rikshem AB (publ) ("Rikshem"). Kommunhuset och Rikshem benämns nedan var och en "Ägare" och gemensamt "Ägarna".

Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen.

Ägarna har den 1 december 2015 ingått ett aktieägaravtal ("Aktieägaravtalet") avseende det gemensamma ägandet av Bolaget.

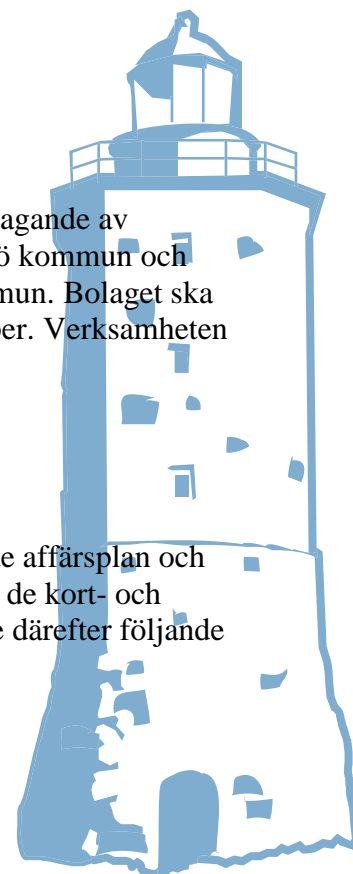
## 1. Verksamhetsdirektiv

### 1.1 Ändamålsdirektiv

VärmdöBostäder AB har till ändamål att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Värmdö kommun och inom ramen för detta äga, förvalta och bygga hyresbostäder i Värmdö kommun. Bolaget ska tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet till skilda kundgrupper. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

### 1.2 Affärsplan och budget

Bolaget ska bedriva verksamheten i enlighet med vid varje tidpunkt gällande affärsplan och budget. Affärsplanen och budgeten ska revideras årligen och ange ramarna, de kort- och långsiktiga målen för verksamheten för nästkommande räkenskapsår och de därefter följande två åren.





|                                                         |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Beslutsdatum:</b> 2017-12-13                         | <b>Diarienummer:</b> 2017KS/0940 |
| <b>Dokumentnamn:</b> Ägardirektiv för VärmdöBostäder AB |                                  |

## 1.3 Nyproduktion av bostadshyresrätter

Bolaget ska bidra till nyproduktion av hyresrätter i Värmdö. Målsättningen är att Bolaget fram till och med år 2023, med iakttagande av vad som anges i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, ska låta nyproducera ytterligare femhundra (500) bostadshyresrätter på befintliga fastigheter eller på mark som Bolaget förvärvar.

## 2. Ekonomiska direktiv

Bolagets verksamhet ska bedrivas med beaktande av sund och långsiktig ekonomisk förvaltning. Basen för Bolagets expansion ska vara Bolagets egna genererade medel.

Bolagets soliditet<sup>1</sup> bör inte understiga 30 procent.

Bolaget ska eftersträva att räntebärande skulder uppgår till maximalt 70 % av Bolagets totala tillgångar, varvid Bolagets fastigheter ska upptas till marknadsvärde.

Nyproduktion ska ske med maximalt 70 % belåning varvid bolaget äger hemställa om kapitaltillskott hos ägarna vid större investeringar.

Utdelning av överskott till Ägarna är aktuellt först då Bolagets behov av kapital för sin verksamhet och expansion enligt affärsplan och budget är tillgodosett och ovanangivet soliditetskrav kan uppfyllas.

Bolaget ska eftersträva att uppnå en avkastning på nybyggnadsprojekt om 4 procent, dock får nyproduktion ej generera nedskrivningsbehov på fastighetsnivå. Ägarnas krav på avkastning på befintligt bestånd ska klargöras i uppdatering av ägardirektiven inför 2019.”

Bolaget ska på egna villkor med pantbrev som säkerhet, eller på annat sätt som ägarna kommer överens om, uppta externa lån.

Transaktioner och avtal mellan Ägare, och närstående till Ägare, och Bolaget ska ske på marknadsmässiga villkor.

## 3. Hållbarhetsdirektiv

Bolaget ska sträva efter att i alla delar beakta ett hållbarhetsperspektiv.

Hållbarhet omfattar ekonomisk hållbarhet, social hållbarhet och miljömässig hållbarhet. Ekonomisk hållbarhet innefattar att Bolaget ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi och arbeta enligt affärsmässiga principer. Miljömässig hållbarhet innefattar att Bolaget ska bidra till långsiktig samhällsutveckling genom att sträva efter mindre miljöpåverkan, ökad medvetenhet kring miljöfrågor, innefattande även utemiljö och bostadssocial miljö. Social hållbarhet

<sup>1</sup> Definierat som: justerat eget kapital (redovisat eget kapital + eget kapital andel av obeskattade reserver, plus skillnaden mellan marknadsvärdet på fastigheterna och det bokförda värdet på fastigheterna efter avdrag för uppskjuten skatt) dividerat med totala tillgångar justerade för marknadsvärdet på fastigheterna.



|                                                         |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Beslutsdatum:</b> 2017-12-13                         | <b>Diarienummer:</b> 2017KS/0940 |
| <b>Dokumentnamn:</b> Ägardirektiv för VärmdöBostäder AB |                                  |

omfattar att Bolaget ska ha god sed och etik samt i övrigt ha goda, hållbara och väl fungerande relationer med sina intressenter såsom långgivare, leverantörer, samarbetspartners, kunder, ägare och anställda. Bolaget ska bidra till ett Värmdö där alla individer och hushåll är välkomna.

Bolaget ska aktivt verka för att stödja Värmdö kommuns arbete för hushåll i behov av särskilt stöd med boende, verka för väl fungerande flyttkedjor, samt aktivt bidra till integration och mångfald. Formerna för samverkan med Värmdö kommun för att stadsåtaganden ska regleras mellan Värmdö kommun och Bolaget i en särskild överenskommelse.

Bolaget ska bidra till en hållbar utveckling genom att utveckla bostadsbeståndet till mer energieffektiva och långsiktigt klimatsmarta bostäder.

## 4. Styrelsens beslutsförhet och firmateckning

Styrelsen är beslutsför om minst tre (3) ordinarie ledamöter är närvarande, varav minst en utsedd av vardera Ägare. Respektive Ägare svarar gentemot den andre Ägaren för att den eller de av Ägaren nominerade styrelseledamöter har erforderlig behörighet att fatta beslut i respektive fråga.

Bolagets firma ska, förutom av styrelsen i dess helhet, tecknas av en av ledamöterna nominerade av Kommunhuset och utsedd av Värmdö kommunfullmäktige i förening med en av ledamöterna nominerade av Rikshem. Om Bolaget utsett en verkställande direktör äger denna teckna Bolagets firma inom Bolagets löpande förvaltning.

## 5. Beslut av principiell karaktär

Bolagets styrelse ska genom Kommunhuset bereda kommunfullmäktige i Värmdö tillfälle att yttra sig inför sådana beslut i verksamheten, som är av principiell karaktär eller annars av större vikt.

## 6. Beslut som kräver enighet

Av Aktieägaravtalet följer att beslut i nedanstående frågor kräver att Ägarna är eniga.

- Ändring av Bolagets aktiekapital samt utgivning av teckningsoptioner, konvertibler eller andra värdepapper som kan resultera i ändring av aktiekapitalet,
- Vinstutdelning eller annan värdeöverföring,
- Beslut om att Bolaget skall träda i likvidation i annat fall än som skall ske enligt lag,
- Beslut om ändring av Bolagets bolagsordning,
- Beslut rörande inriktningen av Bolagets verksamhet eller väsentlig ändring av Bolagets affärsplan.
- Investering i fastigheter, byggnader, maskiner och/eller inventarier till ett sammanlagt investeringsbelopp överstigande 10 000 000 kronor,
- Bolagets upptagande av lån eller annan kredit,



|                                                         |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Beslutsdatum:</b> 2017-12-13                         | <b>Diarienummer:</b> 2017KS/0940 |
| <b>Dokumentnamn:</b> Ägardirektiv för VärmdöBostäder AB |                                  |

- Bolagets ställande av säkerhet,
- Avtal om förvärv eller överlåtelse av fastighet, rörelse eller rörelsegren, om avtalet i väsentlig mån påverkar Bolagets verksamhet,
- Avtal med ett bedömt större värde än 10 000 000 kronor,
- Bildande eller nedläggning av dotterbolag,
- Avtal eller förändring av avtal med någon av Ägarna (eller någon som är närstående till Ägare),
- Fastställande eller revision av affärsplan,
- Beslut om firmateckning,
- Beslut om initierande av nybyggnadsprojekt som inkluderar framtagande av
- ny detaljplan med byggrätter, och
- Antagande eller ändring av styrelsens arbetsordning eller instruktion för ekonomisk rapportering eller instruktion för den verkställande direktören.

## 7. Styrdokument

Det åligger Bolaget att upprätta styrande dokument som krävs för att styra, säkerställa och reglera Bolagets interna verksamhet och rutiner. Inom Bolaget ska bl a finnas Finanspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Rutiner för Heta arbeten, BAS U, BAS P, erforderliga Elbehörigheter, Trafiksäkerhetspolicy m.m.

Kommunens fastställda policydokument gäller också bolaget där så är möjligt.

## 8. Inspektionsrätt

Ägarna och kommunstyrelsen i Värmdö kommun har rätt att ta del av Bolagets handlingar och räkenskaper samt rätt att i övrigt inspektera Bolaget och dess verksamhet.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen i Värmdö kommun har att fatta årligt beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det kommunala ändamålet och utförts inom ramen för den kommunala kompetensen.

## 9. Redovisning och rapportering

Bolaget ska till Ägarna lämna månadsvis finansiell riskrapportering även innehållande likviditetsprognos och finansieringsbehov.

Bolaget ska till Ägarna lämna kvartalsbokslut och halvårsbokslut (dvs. per den 30 juni) som innehåller en prognos avseende återstoden av det innevarande kalenderåret,

Bolaget ska inordna sig i kommunens planering (s.k. "årshjul") för budget och uppföljning, samt tillämpa samma redovisningsprinciper som Kommunhuset.

Bolaget ska senast den 1 december varje år till Ägarna tillhandahålla en budget för nästkommande kalenderår och en uppdaterad affärsplan avseende samma period.



|                                                         |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Beslutsdatum:</b> 2017-12-13                         | <b>Diarienummer:</b> 2017KS/0940 |
| <b>Dokumentnamn:</b> Ägardirektiv för VärmdöBostäder AB |                                  |

Bolaget ska till Ägarna överlämna den vid varje årsbokslut upprättade revisionspromemorian i samband med överlämnandet av årsbokslutet.

Bolaget skall ha en auktoriserad revisor och två (2) lekmannarevisorer. Kommunhuset äger rätt att ensam utse samtliga revisorer i Bolaget.

## 10. Årsredovisning och Förvaltningsberättelse

Bolagets styrelse ska årligen i Bolagets förvaltningsberättelse redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats bl a mot bakgrund av ändamålet med Bolagets verksamhet enligt bolagsordningen och uppfyllandet av dessa ägardirektiv.

Redovisningen ska vara utformad på sådant sätt att den kan läggas till grund för lekmannarevisorernas granskning liksom för Ägarnas och kommunstyrelsens i Värmdö kommun tillsyn enligt punkt 9 ovan.

Årsredovisning med förvaltningsberättelse ska tillsändas Ägarna och kommunstyrelsen i Värmdö kommun senast den 15 mars varje år.

## 11. Övrigt

Detta ägardirektiv ska, efter kommunfullmäktiges i Värmdö kommun godkännande, antas på bolagsstämma i Bolaget.