

Ägardirektiv för VärmdöBostäder AB

VärmdöBostäder AB är ett helägt bolag till Kommunhuset i Värmdö AB som är ett helägt bolag till Värmdö kommun.

Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen och gäller tillsammans med den av kommunfullmäktige beslutade ägarpolicy.

Ändamålsdirektiv

VärmdöBostäder AB har till ändamål att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Värmdö kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boende-inflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget ska äga, bygga och förvalta bostäder i Värmdö kommun. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Värmdö kommun.

Verksamhetsdirektiv

Affärsplanering

Styrelsen för Värmdö Bostäder anmodas att ta fram en affärsplan och årligen uppdatera denna.

Kvalitet

Bolaget ska erbjuda bra boende för alla grupper främst inom kommunens tätorter. Kvaliteten för de boende skall främjas så att kommunens Vision 2030 och inriktningsmål samt strategi för boendeplanering kan uppnås.

Bolaget ska aktivt medverka till:

- att bidra till Värmdös försörjning av hyresrätter
- att vara en aktiv fastighetsförvaltare
- att garantera hyresrätten som boendeform
- att ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning
- att samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och förvaltningen kring satsningar på underhåll, trygghet, säkerhet och energieffektiviseringar



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.



Hyresnivå

Nivån på hyrorna skall långsiktigt vara i medelnivån för bostadslägenheter bland jämförbara SABO-företag med hänsyn tagen till kommunala taxor, avgifter och bostadsstandard.

Utveckling av fastighetsportföljen

Bolaget ska verka för långsiktigt effektiv förvaltning av fastighetsbeståndet som bidrar till att uppfylla kommunens mål om hållbar utveckling. Bolaget ska sträva efter blandade upplåtelseformer i kommundelarna och därmed långsiktigt äga och förvalta hyresrätter i områden där dessa är underrepresenterade.

Ekonomiska direktiv

Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer.

Bolaget ska successivt genomföra en resultat Anpassning som siktar på att lämna ett resultat om minst 3 procent på de samlade intäkterna (summa rörelsens intäkter) utöver den borgensavgift som bolaget erlägger. Ett resultatkrav innebär inte nödvändigtvis att utdelningen sker till ägaren med motsvarande nivå.

Kommunen kommer att från bolaget ta ut ersättning för kostnader avseende integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar enligt 5 § p1 lagen (2010:879) om allmännyttiga bostadsaktiebolag.

Bolagets soliditet, dvs. det egna kapitalet (eget kapital inklusive obeskattade reserver) dividerat med balansomslutningen, bör inte understiga 15 procent.

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

Bolaget ska skaffa sitt försäkringsskydd genom Stockholmsregionens Försäkrings AB (SRF).

Miljödirektiv

Bolaget bidrar till en hållbar utveckling genom att i möjligaste mån utveckla bostadsbeståndet till mer energieffektiva och långsiktigt klimatsmarta bostäder. I all



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

sin verksamhet ska bolaget vara ett föredöme i miljöfrågor. Vid upprustning av befintligt bestånd eller nyinvesteringar ska energisnålare hus skapas, miljövänliga tekniker och material användas liksom en miljövänlig teknisk försörjning.

Bostadssociala direktiv

Bolaget ska aktivt ta ansvar för att genomföra den strategi för boendeplanering som fastställts av kommunfullmäktige i Värmdö kommun i de delar som har bäring på bolagets verksamhet. Bolaget ska tillgodose behovet av bostäder och tillhandahålla dessa skyndsamt för nyanlända. Bolaget ska tillgodose socialtjänstens behov av bostäder för medborgare som av olika sociala skäl är i behov av bostad och tillhandahålla dessa skyndsamt.

Styrelsens arbete

Bolagsstyrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Den har både en kontrollerande och styrande funktion. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden kan kontrolleras på ett betryggande sätt.

Bolagsstyrelsen ska fastställa en skriftlig arbetsordning för sitt eget arbete och i skriftliga instruktioner fördela arbetet mellan sig och den verkställande direktören. Styrelsens ansvar och tillsynsskyldighet kan inte överlätas på någon annan.

Frågor som ska bli föremål för kommunfullmäktiges ställningstagande

Frågor som anses vara av principiell beskaffenhet eller av större vikt ska underställas styrelsen i moderbolagets Kommunhuset i Värmdö AB för bedömning om frågan ska överlämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande eller moderbolagets beslut innan bolagets styrelse fattar beslut. Exempel på detta kan vara:

- Åtgärder som innebär ny eller ändrad inriktning av verksamheten, bildande, förvärv eller avyttring av dotterbolag, ändring av aktiekapital och förvärv av aktier i andra bolag.
- Ingående av avtal och överenskommelser som medför väsentlig förändring av balansräkningen, varmed förstås 7 procent av bolagets balansomslutning. Detta gäller även ställande av säkerhet utöver sådan för anskaffning av



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.



- bostäder och lokaler.
- Andra frågor av principiell betydelse för kommunen.

Kommunikation

En plan för möten mellan ägare och bolagsledning upprättas årligen av moderbolagets styrelse för att samråda kring styrfrågor.

Bolaget ska regelbundet ha dialog med hyresgästföreningen och andra hyresgästrepresentanter.

Styrdokument

Kommunens fastställda policydokument gäller också bolaget där så är möjligt. Kommunens inriktningsmål och Skärgårdens mötesplats, Vision 2030 ska vara vägledande för bolagets utveckling.

Kommunstyrelsen uppsiktsplikt och årligt beslut

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

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

Förvaltningsberättelse

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

Redovisningen ska utformad på sådant sätt att det kan läggas till grund för lekmannarevisorns granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt ovan.

Årsredovisning med förvaltningsberättelse ska tillsändas kommunstyrelsen senast den 15 mars varje år.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.

Granskningsrapport

Det åligger bolagets lekmannarevisorer att årligen i sin granskningsrapport särskilt yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordning och i detta ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Lekmannarevisorn ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseendes som omnämnts ovan.

Detta ägardirektiv ska tillsammans med ägarpolicy för de kommunala bolagen, efter kommunfullmäktiges godkännande, antas på bolagsstämman i bolaget.



Bakomliggande lagstiftning

Detta styrdokument beslutas av <Ange beslutsforum i fullständig form>, och beslutas med stöd av <Ange lagstödet i fullständig form> .

Uppföljning och uppdatering

<Ange Ansvarig enhet> ansvarar för uppföljning och uppdatering av detta styrdokument.