

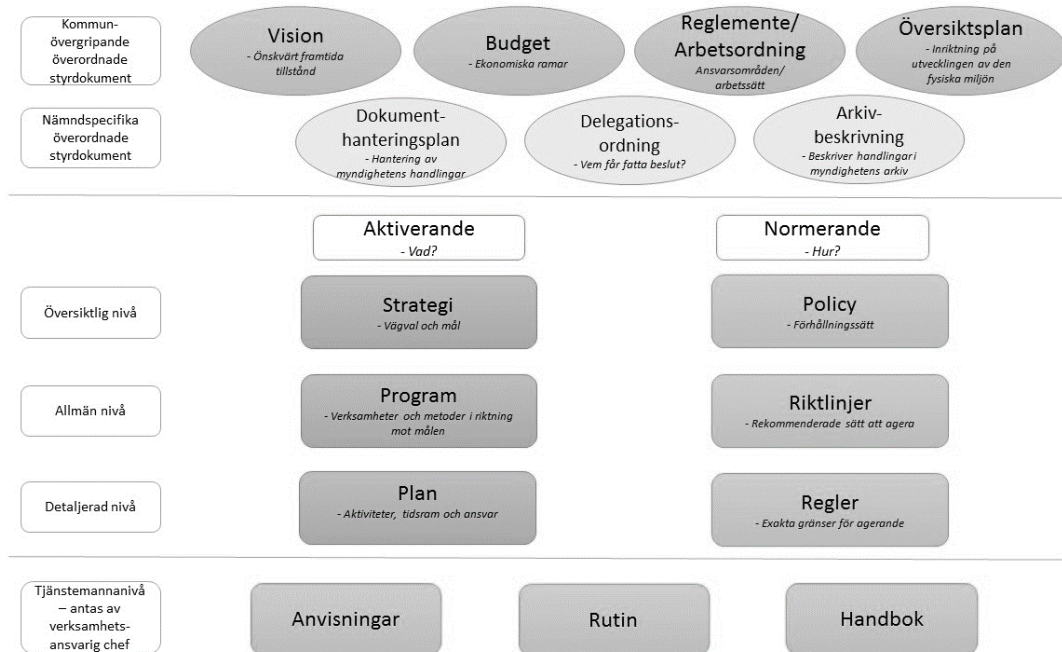
ÄGARDIREKTIV FÖR

Håbohus AB



Antaget av	Kommunfullmäktige
Antaget	2024-04-08 § 47
Giltighetstid	2027-06-30
Dokumentansvarig	Kommundirektör

Håbo kommuns styrdokumentshierarki



Diarienummer KS 2023/01056

Gäller för Håbohus AB

**Tidpunkt för
aktualitetsprövning** 2021-06-14

Ersätter tidigare versioner 2021-06-14, § 78

Relaterade styrdokument Bolagsordning för Håbohus AB

Innehåll

Håbo kommuns styrdokumentshierarki	2
1. Inledning/allmänt	4
2. Bolagets verksamhet	4
3. Bolagets ändamål, syfte och mål Verksamhetens inriktning	4
4. Social och ekologisk hållbarhet	5
5. Förvärv och avyttringar	6
6. Ekonomiska mål	7
7. Samarbete och dialog	8
8. Godkännande från fullmäktige	8
9. Relation till ägaren	8
10. Information till ägaren	8
11. Ägarsamråd	9
12. Det fastställda kommunala ändamålet	9
13. Kommunstyrelsens uppsiktsplikt	9

1. Inledning/allmänt

Bolaget är ett av kommunen helägt aktiebolag och således underordnat kommunfullmäktige. Bolaget står under kommunstyrelsen och har att följa kommunfullmäktige och kommunstyrelsen styrning av verksamheten. Förutom genom lag och förordning regleras bolagets verksamhet och förhållande till kommunen genom gällande bolagsordning, ägardirektiv och företagspolicy. Ägardirektivet ska säkerställa kommunens ansvar för bostadsförsörjning med hjälp av Bolaget.

Detta ägardirektiv reglerar grundläggande frågor som berör bolaget och bolagets förhållande till kommunen. Det ska därmed antas både av kommunfullmäktige och av bolagsstämman.

2. Bolagets verksamhet

Bolagets verksamhet är att inom Håbo kommun främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att på långsiktig och ekonomiskt sund basis förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta olika typer av bostäder, affärslokaler, fastigheter, tomträtter med bostäder och kollektiva anordningar.

Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Affärsmässiga principer innebär att bolaget av sin ägare inte ska ges några särskilda fördelar eller nackdelar som gynnar eller missgynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter, dels att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget.

Affärsmässiga principer innebär till exempel att:

- Bolaget beaktat sitt uppdrag har en för marknaden normal avkastning i projekt och löpande verksamhet.
- Bolaget betalar en avgift för de lån som kommunen är borgenär för
- Bolaget håller marknadsmässiga hyror
- Att bolaget är en långsiktig fastighetsägare som tar ansvar för sina bostadsområden
- Bolaget arbetar systematiskt med att utveckla verksamheten
- Bolaget inte startar projekt som bedöms ha otillräcklig lönsamhet

Håbohus AB är i tillämpliga delar bundna av de policys som kommunfullmäktige fastställer för den kommunala verksamheten.

3. Bolagets ändamål, syfte och mål Verksamhetens inriktning

Bolaget är ett redskap för att skapa och upprätthålla en väl fungerande bostadsmarknad i enlighet med Håbo kommuns bostadsförsörjningsprogram.



Bolagets syfte är att inom Håbo kommun tillgodose ett behov av bra bostäder och god boendeservice. Bolaget ska:

- Bygga nya bostäder i den utsträckning som är lämpligt
- Skapa och upprätthålla ett utbud av lokaler som stärker attraktiviteten i bostadsområdet
- Skapa och upprätthålla en variation i bostadsbeståndet avseende t.ex. hyresnivå, service, standard, läge och utformning
- Förvalta befintligt bestånd så att fastigheternas värden utvecklas positivt och trygga och trivsamma boendemiljöer upprätthålls
- Arbeta mot målen i Agenda 2030 för att bli mer ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara
- Till Håbo kommun bidra med bostäder för personer med särskilda behov
- Tillse att så många som möjligt får möjligheten att hyra en lägenhet

Om det gynnar sammansättningen av bostäder på orten får bolaget i ett projekt bygga med varierande upplåtelseformer, till exempel bostadsrätt, äganderätt eller kooperativ hyresrätt. I ett projekt med varierande upplåtelseformer ska alltid hyresrätt vara en av upplåtelseformerna.

Med utgångspunkt i dessa ägardirektiv ska bolaget året efter ordinarie valår upprätta en affärsplan innehållande redovisning av bolagets mål fram till nästkommande ordinarie val. Affärsplanen ska innehålla målsättningar inom nyproduktion, hållbarhet och ekonomi. Affärsplanen fastställs av bolagets styrelse.

4. Social och ekologisk hållbarhet

Samhällsnytta, social och ekologisk hållbarhet ska genomsyra all verksamhet i bolaget och integreras i bolagets affärsplan, till exempel med utgångspunkt i Agenda 2030 och de nationella miljömålen.

Gällande social hållbarhet ska bolaget:

- Arbeta för att öka trygghet och trivsel i sina bostadsområden genom att
 - samverka med andra aktörer och tillsammans med dessa skapa bättre förutsättningar för trygghet och trivsel
 - genomföra trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder
 - hantera störningsärenden som uppkommer i bostadsbeståndet
- Erbjudna hyresgästerna möjligheten till boinflytande i syfte att skapa delaktighet avseende bolagets verksamhet och utveckling.
- Aktivt motverka otillåten andrahandsuthyrning
- Beakta barnperspektivet vid beslut som kan påverka barn
- Motverka segregation

- Tillhandahålla bostäder till socialtjänsten för bostadssociala ändamål. Antalet lägenheter för detta ändamål får maximalt utgöra tre (3) procent av bolagets totala antal lägenheter.
- I samarbete med socialtjänsten arbeta med vräkningsförebyggande åtgärder i syfte att så få avhysningar som möjligt behöver verkställas.

Bolaget ska samarbeta med Håbo kommun i sociala frågor, samarbetet ska förtydligas i ett samarbetsavtal.

Gällande ekologisk hållbarhet ska bolaget:

- Föra ett strukturerat och kontinuerligt arbete för att minska sin miljöbelastning och öka den ekologiska hållbarheten.

5. Förvärv och avyttringar

Förvärv och avyttringar ska genomföras på affärsmässig grund och är ett verktyg för att uppfylla det allmännyttiga syftet som anges under punkt 2, premisser för bolagets verksamhet.

Förvärv av oexploaterad mark

Förvärv av oexploaterad mark görs för att möjliggöra nyproduktion, därför ska:

- Bolaget fokusera på att i dialog med Håbo kommun lokalisera, planlägga och förvärva oexploaterad mark för att säkerställa framtida bostadsproduktioner.
- Bolaget verka för att alltid ha planlagd mark klar att exploatera, så att produktionen kan starta när rätt förutsättningar finns.

Förvärv av exploaterad mark

Förvärv av redan exploaterade fastigheter kan genomföras om det främjar uppfyllandet av det allmännyttiga syftet.

Avyttringar

Avyttringar av fastigheter kan göras för att möjliggöra nya investeringar, uppnå ekonomiska mål eller för att främja uppfyllandet av det allmänna syftet, därför ska:

- En avyttring alltid utförs på affärsmässig grund, till marknadsmässiga priser och utan inslag av subvention. Avyttringen ska vara bra för bolaget och inte utföras på ideologisk grund.
- Det vid en avyttring finnas ett klagjort syfte med avyttringen samt en beskrivning av hur:
 - det frigjorda kapitalet från avyttringen kan användas för att öka bolagets lönsamhet och stärka bolagets ekonomi
 - avyttringen främjar uppfyllandet av det allmännyttiga syftet
 - beskrivning av hur kravet på affärsmässighet kan uppnås
- Fastigheter med unika värden som bidrar till att upprätthålla en variation i bostadsbeståndet avseende t.ex. hyresnivå, service, standard, läge och utformning, bör ej vara aktuella för avyttring.

Om hyresgäster anmäler intresse för att förvärva en fastighet genom ombildning till bostadsrätt, och önskar att Håbohus tar fram ett köpeerbjudande, bör;

- Önskan om att ta fram ett köpeerbjudande för ombildning till bostadsrätt beviljas, och att detta erbjuds hyresgästerna när;

1. 67% av hyresgästerna inom fastigheten anmäler intresse att förvärva fastigheten genom ombildning
2. Samtliga kriterier som anges under *avyttringar* enligt ovan är uppfyllda.
 - Önskan om att ta fram ett köpeerbjudande för ombildning till bostadsrätt avslås i övriga fall.

Avyttring ska primärt ske genom ombildning till bostadsrätt eller avstyckning och försäljning som äganderätt. Om bolaget ska avyttra en fastighet på annat sätt, t.ex. till en annan kommersiell aktör, så ska godkännande först inhämtas från kommunfullmäktige. Bolaget ska alltid vid avyttring genomföra en marknadsvärdering av aktuell fastighet. Värderingen ska vara extern eller bygga på värdering i extern vedertagen värderingstjänst.

6. Ekonomiska mål

Bolaget ska klara sitt uppdrag och tåla konjunkturedgångar och andra ekonomiska påfrestningar. Bolaget ska eftersträva låga driftkostnader där det kan ske utan negativ påverkan för kvaliteten i verksamheten.

Finansiell styrka

Bolagets mål är en synlig soliditet om mellan 20–40 procent. Soliditeten får inte understiga 15,0 procent. Vid en så omfattande investering i nyproduktion eller ombyggnad att soliditeten riskerar att understiga 15,0 procent ska särskilt beslut inhämtas från kommunfullmäktige. Vid investeringar över 20 MSEK ska det genomföras en analys av hur bolagets soliditet påverkas.

Avkastning

I nyproduktion och större ombyggnader ska individuella direktavkastningskrav (driftnettot i relation till fastighetens marknadsvärde) baserat projektets egna förutsättningar användas. I nyproduktion bör dock inte direktavkastningen understiga 4,0%.

Utgångspunkten är att ett nyproduktionsprojekt eller en större ombyggnad inte får startas om det vid beslutstillfället bedöms att marknadsmässig direktavkastning inte kan uppnås och risken för nedskrivning är betydande.

Vid större ombyggnader ska bolaget välja det alternativ som ger högst avkastning förutsatt att det inte hindrar uppfyllandet av övriga krav i dessa direktiv. Om bolaget bedömer att ett planerat projekt (nyproduktion eller större ombyggnad/renovering) inte kommer uppnå kravet på affärsmässig avkastning så ska bolaget bromsa projektet och utreda om det finns alternativa lösningar som gör att kravet på affärsmässig avkastning kan uppnås.

Lönsamhet

Målet för bolagets resultat efter finansiella poster är att det över tid ska vara minst 12 % av omsättningen.

Finansiering

Bolaget ska sträva efter låga finansiella kostnader utan onödigt risktagande, därför;

- Ska bolaget arbeta enligt en finanspolicy som fastställs av styrelsen minst en gång per år.
- Ska bolaget primärt uppta och omsätta lån mot kommunal borgen. För detta borgensåtagande ska bolaget erlagga en avgift som fastställs årligen efter analys och samråd mellan bolaget och kommunen.

7. Samarbete och dialog

Bolaget ska upprätthålla en bra dialog och samarbeta med kommunen inom de områden där det gynnar båda parter. Samarbete och dialog utförs på lämplig nivå inom respektive organisation.

Bolaget ska som en del av den kommunala organisationen för extraordinära händelser aktivt delta i och bidra med resurser och kompetens i kommunens krisledningsarbete, innefattande planeringen och genomförandet av krisledningsarbetet.

Bolaget ska inom ramen sitt uppdrag arbeta tillsammans med kommunen för att nå de näringslivspolitiska målen.

8. Godkännande från fullmäktige

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, eller 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, eller inte, skall bolaget samråda med kommunstyrelsen om underställning ska ske eller inte.

9. Relation till ägaren

Utgångspunkten är att bolaget inte ska ha vare sig för- eller nackdelar av att ha en kommun som ägare, därför gäller att;

- Endera part inte får mottaga eller ge stöd till motparten i syfte att subventionera verksamheten.
- Bolaget vid förvärv av fastigheter från Håbo kommun betalar ett marknadsmässigt pris
- I frågor där kommunen hyr lokaler av bolaget ska relationen vara affärsmässig och baseras på marknadsmässiga avtal, alltså gäller att;
 - Bolaget inte får vidta åtgärder gentemot kommunen som man ej vidtar gentemot andra hyresgäster
 - Kommunen betalar en marknadsmässig hyra
- Kommunen inte får uppdra till bolaget att vidta åtgärder som ej är affärsmässigt motiverade eller där affärsmässig avkastning inte kan erhållas.

I det fall Håbo kommun genom beslut ålagt bolaget att vidta en åtgärd som enligt ovan ej visar sig vara affärsmässigt motiverad eller där affärsmässig avkastning ej kan uppnås, så ska bolaget uppmärksamma ägaren på detta genom en skrivelse.

10. Information till ägaren

Bolaget ska till ägaren:

- Efter bokslut, samt vid varje tertiäl, avge ekonomisk rapport inklusive balansräkning. Inlämningstidpunkten ska överensstämja med kommunens tidplan.
 - Inge styrelseprotokoll.
 - Översända den information som ägaren efterfrågar.

11. Ägarsamråd

Kommunstyrelsen svarar för den löpande ägarstyrningen av kommunens bolag på uppdrag av kommunfullmäktige.

Mellan representanter för kommunstyrelsen och bolagets ledning (VD, ordförande och vice ordförande) skall minst två gånger varje år hållas verksamhets- och samrådsmöten. Om kommunstyrelsen eller bolagets ledning anser att det finns behov av ytterligare samrådsmöten skall sådana hållas.

Det formella ägarsamrådet kompletteras med samrådsmöten mellan bolagets ledning och representanter för kommunens tjänstemanna- och politiska ledning. Syftet är att samordna och nå bred politisk förankring sådana frågor som i slutänden kräver politiska beslut, t.ex. stadsbyggnadsfrågor. Endera part påkallar samråd vid behov

12. 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.

13. 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