



Ägardirektiv
för
Fastighets AB Förvaltaren (publ.)¹

¹ Fastställda vid kommunfullmäktiges sammanträde den 191222, § 461

Ägardirektiv för Fastighets AB Förvaltaren

Detta ägardirektiv avser Fastighets AB Förvaltaren (556050-2683), nedan kallat Bolaget.

1. Bolaget som en del av den kommunala organisationen

Sundbybergs stad och dess bolag ska ses som en helhet. Den totala kommunnyttan ska ligga till grund för mål och ambitioner i stadens olika verksamheter. Som en del av kommunkoncernen ska Bolaget aktivt medverka till att stadens vision förverkligas. Bolaget ska i sin verksamhet beakta detta.

Förutom genom lag och annan författning regleras Bolagets verksamhet genom:

- bolagsordning
- ägardirektiv
- Sundbybergs stads budget för innevarande period
- övriga av kommunfullmäktige antagna styrdokument – i tillämpliga delar

Kommunstyrelsen är ansvariga för att beslut i kommunfullmäktige som berör Bolaget delges Bolaget. Bolaget har ett särskilt ansvar att ta del av Sundbybergs stads budget och i sin verksamhets- och/eller affärsplan implementera alla delar som berör Bolaget.

2. Bolagskoncernens struktur

Bolaget ingår som en del i koncernen Sundbybergs stadshus AB. Bolaget är dotterbolag till moderbolaget Sundbybergs stadshus AB.

Styrelsen för moderbolaget, koncernstyrelsen, ska fatta de principiella beslut som krävs för att kommunfullmäktiges mål ska nås och uppdragen genomföras i enlighet med bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Dotterbolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

3. Kommunens direktivrätt

Staden, genom kommunfullmäktige, fastställer de dokument som reglerar koncernbolagens verksamhet och moderbolaget är stadens instrument för styrning och uppföljning av den verksamhet som bedrivs i bolagsform.

Styrelser och verkställande direktörer i koncernens bolag har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen eller mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, exempelvis aktiebolagslagen och offentlighets- och sekretesslagen. Bolaget har att bevaka att så inte är fallet och i händelse av en sådan situation uppmärksamma staden på detta.

4. Kommunens uppsiktsplikt

Kommunstyrelsen utövar tillsyn över Bolagets verksamhet genom den så kallade uppsiktsplikten. Bolaget ska se till att kommunstyrelsen utan dröjsmål äger tillgång till vad som krävs för genomförandet av tillsynen i fråga.

5. Frågor av vikt

Beslut av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen via moderbolaget för ställningstagande. Till denna beslutskategori hör bland annat:

- större investeringar enligt gällande styrdokument
- avyttring av bostads- och andra större fastigheter
- strategiska planer av större vikt som påverkar andra delar av kommunkoncernen

Om det i något fall skulle råda osäkerhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska frågan föras upp till kommunfullmäktige för ställningstagande. Vid köp av fastighet som ej är bostadsfastighet ska styrelsen ta ställning till om frågan ska lyftas till kommunfullmäktige eller ej.

6. Bolagets verksamhet

Bolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag och har i första hand i uppdrag att inom Sundbybergs stad äga, bygga, utveckla, ta socialt ansvar, säkerställa boinflytande och förvalta hyresbostäder och lokaler. Aktiv fastighetsförvaltning kan också innebära köp och försäljning av fastigheter, när så är strategiskt motiverat. Syftet med Bolaget är att främja bostadsförsörjningen i Sundbybergs stad och Bolaget ska erbjuda hyresgästerna möjlighet till inflytande i sitt boende. Mål ska fastställas om att bygga nya hyresrätter.

7. Verksamhetens inriktning

Bolaget ska arbeta utifrån de tre hållbarhetsperspektiven ekologisk-, social- och ekonomisk hållbarhet. Det ska ta fram kvantifierbara mål om bolaget ska bedriva sin verksamhet utifrån dessa perspektiv. Bolaget är ett byggande och utvecklande bolag och har därmed en viktig och aktiv roll i att bidra till en hållbar utveckling av staden. Bostadsutbudet ska vara varierat, prisvärda och med en storleksvolym som möjliggör för Bolaget att ta ett socialt bostadsansvar och ansvar för att stärka lokalsamhället. Målsättningen ska vara att allmännyttiga bostäder ska finnas i alla stadsdelar.

Bolaget ska prioritera social hållbarhet och inte genomföra ombildningar. Eventuella avyttringar av fastigheter ska bedömas restriktivt och beslutas av kommunfullmäktige. Vidare ska en lägstanivå vid renoveringar tas fram, som möjliggör nödvändiga kostnadseffektiva renoveringar utan stora hyreshöjningar.

Inkomstkraven på hyresgäster bör inkludera alla typer av regelbundna inkomster för att uppfylla inkomstkraven. Bolaget ska arbeta med rättvis hyressättning, som är lika för alla lägenheter med samma bruksvärde. Genom ett varierat hyresbeståndet ska olika hyresgästers behov mötas.

Hållbarhet

Bolaget ska arbeta utifrån de tre hållbarhetsperspektiven ekologisk-, social- och ekonomisk hållbarhet. Det ska ta fram kvantifierbara mål om bolaget ska bedriva sin verksamhet utifrån dessa perspektiv, däribland att göra bolagets fordonsflotta helt utsläppsfri senast 2028. Bolaget ska aktivt arbeta med att förebygga brottslighet och att skapa trygghet för sina boende. Bolaget ska också arbeta med lokal rekrytering, till exempel instegsjobb. Ett särskilt fokus ska ligga på att motverka segregation, effektivisering av fastigheternas energianvändning, hög återvinningsgrad av avfall samt att skapa lokal förnybar energiproduktion.

Bolaget ska även arbeta aktivt för att ge hyresgäster inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och se över möjligheten för hyresgästerna att bo kvar under och efter upprustning.

Bolaget ska aktivt medverka i Hallonbergslyftet. Bolagets ansvar gäller främst att hållbart utveckla den yttre och inre fysiska miljön i de fastigheter som bolaget äger. I uppdraget ingår också att säkerställa att den sociala miljön i området förbättras genom aktivt trygghetsarbete och möjlighet för invånarna att påverka sin livsmiljö.

Levande och nytänkande

Sundbybergs stad är en innovativ, levande och nytänkande stad som växer i samklang med sin befolkning. Bolaget ska arbeta utifrån stadens vision och bidra med innovativa boendelösningar.

Hela staden-perspektiv

Bolaget ska i sin verksamhet se till hela Sundbybergs bästa. Genom ett hela staden-perspektiv bidrar Bolaget till effektiv samordning som kommer hela staden till godo. Bolaget ska ta särskilt ansvar för att utveckla stadens välfärdsteknologi. Bolaget ska delta i arbetet med att skapa kommunkoncerngemensamma nyttor, t.ex. ekonomisystem, IT och kommunikation. Det innebär att personal och resurser ska ställas till förfogade, både under utrednings- och genomförandefasen.

8. Ekonomiska mål

Fastighets AB Förvaltaren ska bedrivas enligt långsiktiga affärs- och marknadsmässiga avkastningskrav. De ekonomiska målen ska beakta Bolagets möjlighet att underhålla och renovera fastigheter samt att bygga nya hyresrätter. Bolaget ska långsiktigt upprätthålla en marknadsmässig lönsamhet, motsvarande andra likartade aktörer som har ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande. Med grund i staden som tydlig och förutsägbar ägare, starka finanser och stabil verksamhet ska förutsättningar tillvaratas att utforma hållbara investeringar, teknikval, belåning och riskhantering på ett sätt som ger optimal kostnadseffektivitet i intervallet från idag och 25 till 50 år framåt.

Inriktningen för belåningen ska vara en belåningsgrad på maximalt 40 procent, men belåningsgraden ska även anpassas till det allmänna marknadsläget.

9. Resultat

Inriktningen ska vara en överskottsgrad inom intervallet 34 till 42 procent beroende på årets ambitionsnivå.

Totalavkastning ska följas över tid och motsvara branschjämförelse motsvarande bostadsindex för de allmännyttiga bolagen, för att säkerställa bolagets finansiella och marknadsmässiga ställning.

Storleken på den årliga utdelningen diskuteras i forum för ägardialog. När utdelning görs sker den i enlighet med Allbolagen.

10. Finansiering

Finansiering sker enligt Bolagets fastställda finanspolicy. Finanspolicy ska utformas för att ge lägst kostnad i förhållande till risk långsiktigt och för att kunna hantera kortsiktiga behov och risker.

11. Avgift för kommunens borgensåtagande

Avgiftens storlek baseras på utnyttjat borgensbelopp och fastställs varje år i samband med kommunfullmäktiges beslut rörande stadens budget. Borgensavgiften ska vara marknadsmässig.

12. Uppföljning till ägaren

Staden har enligt lagstiftning ett ansvar för hela koncernens ekonomiska ställning. Detta uttrycks bland annat i den sammanställda koncernredovisningen i stadens årsredovisning. Moderbolaget upprättar en sammanställd koncernredovisning som utgör bolagskoncernens underlag för stadens sammanställda redovisning. Underlag för den sammanställda koncernredovisningen utgörs av dotterbolagens redovisningar och rapporter.

Bolaget ska till moderbolaget redovisa hur ändamålen med verksamheten förverkligats under året och vilka åtgärder i övrigt som vidtagits med anledning av detta ägardirektiv. De mål och uppdrag som Bolaget givits i Sundbybergs stads budget för året ska återrapporteras till kommunfullmäktige och Bolaget ska rapportera i enlighet med styrdokument och anvisningar från staden. Rapporteringen ska anpassas efter stadens tidsplan och aktivitetsplan för rapportering.

Undertecknad årsredovisning, granskningsrapport och revisionsberättelse ska lämnas till moderbolaget och staden senast två veckor innan Bolagets årsstämma.

13. Information till ägaren

Bolaget ska hålla moderbolaget och staden informerade om sin verksamhet. När så föreskrivs i detta ägardirektiv eller när annars anledning föreligger att informera staden ska detta i första hand ske genom moderbolaget.

Bolaget ska utan dröjsmål till moderbolaget och kommunstyrelsen översända:

- protokoll från bolagsstämmor,
- protokoll från styrelsesammanträden
- utvärderingsmaterial som är väsentliga för utövande av tillsyn.

Bolaget ska vidare utan dröjsmål informera moderbolaget och/eller kommunstyrelsen om andra omständigheter, till exempel oegentligheter eller andra missförhållanden.

Ägaren och moderbolaget har med Bolaget en årlig resultatdialog utifrån hur väl kommunfullmäktiges ägardirektiv, mål och uppdrag har uppfyllts. Resultatdialogen sker vanligtvis under perioden mars till april.

14. Sekretess

Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till ägaren, har Bolagets styrelse rätt att ta bort uppgifter där sekretess inte kan garanteras i den fortsatta hanteringen. Bolaget ska i så fall uppge att strykning/utelämnande skett.

15. Revision

Bolagets lekmannarevisorer ska till stadens revisorer även lämna uppgift om hur styrelsen och verkställande direktören uppnått ändamålen med Bolagets verksamhet under året och vilka åtgärder som vidtagits med anledning av detta ägardirektiv och de mål och uppdrag Bolaget givits i Sundbybergs stads budget för året. Lekmannarevisorerna ska även lämna uppgift om Bolagets interna kontroll varit tillräcklig och om de av kommunfullmäktige beslutade styrdokument som gäller Bolaget bedömts ha efterlevts.

16. Bolagsstämma

Bolaget ska årligen senast den 31 mars hålla ordinarie bolagsstämma, så kallad årsstämma. Bolagets eventuella dotterbolag ska hålla sina bolagsstämmor innan moderbolaget.

17. Taxa för utlämnande av allmänna handlingar

Bolaget ska tillämpa den för staden vid var tid gällande taxan för utlämnande av allmänna handlingar.

18. Arbetsordning för styrelsen och instruktion för verkställande direktören

Bolagets styrelse ska fastställa arbetsordning för sitt eget arbete och instruktion för verkställande direktören.