



## Ägardirektiv för AB Botkyrkabyggen för åren 2016-2019

### 1. Ägare

AB Botkyrkabyggen ägs till 100 procent av Botkyrka kommun. Bolaget är en del av ”koncernen” Botkyrka kommun och är därmed också ett redskap för kommunen att nå de mål och visioner som beslutats av kommunfullmäktige.

### 2. Kommunens direktivrätt

Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller författning. Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen och ska fastställas på bolagsstämman. Eventuellt övriga tillkommande direktiv från kommunen ska alltid behandlas på en bolagsstämma för att bli gällande för bolaget.

### 3. Grundläggande utgångspunkter

Inom kommunkoncernen ska Botkyrkabyggen förvalta bostäder. Kommunorganisationen har ansvar där vård- och omsorgsbehoven styr över boendsituationen (exempelvis äldreboenden och gruppboenden).

#### Attraktivt boende i Botkyrka

Botkyrka kommuns avsikt är att långsiktigt vara företrädd på kommunens bostadsmarknad genom sitt allmännyttiga bostadsföretag, AB Botkyrkabyggen, och tillsammans med olika berörda intressenter aktivt arbeta för att kommunen ska vara ett attraktivt boendialternativ i Stockholmsregionen.

#### Kommunens riktlinjer gäller också Botkyrkabyggen

De mål, strategier och policys som kommunfullmäktige antagit, liksom andra regler och riktlinjer inom kommunkoncernen gäller i tillämpliga delar som komplement till dessa ägardirektiv för bolaget. I all sin verksamhet ska bolaget eftersträva en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling, i enlighet med utgångspunkterna i ”Ett Hållbart Botkyrka”.<sup>1</sup>

#### Samverkan med kommunen och dess övriga bolag

Bolaget ska inom ramen för en fortsatt god relation upprätthålla ett nära samarbete med kommunen och övriga bolag som ägs av kommunen i syfte att nå en rimlig kostnadseffektivitet och ta till vara möjligheter till att minimera kostnaderna för hela kommunkoncernen.

#### Affärsmässiga principer

AB Botkyrkabyggens verksamhet ska, utifrån en social grundsyn bygga på affärsmässiga principer. I detta begrepp ingår att bolaget kan köpa och sälja fastigheter i enlighet med de begränsningar som finns i detta ägardirektiv.

---

<sup>1</sup> Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-29 § 47.

2017-07-28

Dnr KS/2017:487

Bolaget ska dock inte minska antalet hyresrätter som man äger utan det är kommunens vilja att man planerar för en viss ökning av antalet hyresrätter som ägs av bolaget. Däremot är det av flera skäl önskvärt med en jämnare åldersfördelning av beståndet.

Medverka i utvecklingen av nya och befintliga områden

Bolaget ska aktivt delta i kommunens stadsutvecklingsarbete, medverka till att en god service finns i stadsdelar och bostadsområden, i samverkan med kommunen motverka segregation och främja en god gemenskap och trygghet i de olika bostadsområdena.

#### **4. Verksamhetsinriktning**

Botkyrkabyggens målgrupper

AB Botkyrkabyggens verksamhet vänder sig till befintliga hyresgäster, andra kommuninvånare och personer som söker bostad i Stockholmsregionen. Bolaget ska dessutom tillhandahålla lägenheter för sociala behov (kommunkontrakt) för personer som hänvisas från kommunen.

Bra bostäder – effektiv förvaltning

Bolaget ska tillhandahålla bra och prisvärda bostäder i välskötta fastigheter och bostadsområden. Bostäderna ska förvaltas effektivt och nya förvaltningsformer utvecklas där hyresgästerna tar ett aktivt ansvar för sin egen boendemiljö och allmänsområdets utveckling. Lägenheternas utformning och standard samt servicenivån i boendet ska anpassas till hyresgästernas önskemål så långt det är rimligt och möjligt.

Nyproduktion av bostäder – hur mycket och i vilka lägen

Kommunens målsättning är att öka antalet lägenheter som nyproduceras varje år i kommunen och bolaget ska stå för en viss del av denna nyproduktion. Bolaget ska under kommande år successivt öka det egna bostadsbyggandet. Från 2020 ska nyproduktionen kunna ligga på omkring 300 bostäder per år.

Botkyrkas översiktplan är vägledande för bebyggelseutvecklingen i kommunen. Ny bebyggelse ska koncentreras till redan bebyggda områden inom det som i översiktsplanen är markerat som stadsbygd, i lägen som knyter ihop olika områden. Vid förtätning ska samtidigt ambitionen vara att offentliga miljöer och parker och tillgängligheten till bostadsnära natur förbättras.

Organisation för nyproduktion

Bolaget ska ha en uthållig förmåga till nyproduktion, antingen i den egna organisationen eller tillsammans med en eller flera samarbetspartners.

### Förnyelse och upprustning

En stor andel av bolagets bostadsbestånd står inför ett omfattande förnyelsebehov. Bolaget ska i samspel med kommunen kontinuerligt uppdatera upprustnings- och förnyelsestrategier. Förnyelsen av miljonprogrammet är en möjlighet att åstadkomma en miljö- och energiomställning. Bästa tillgängliga teknik ska användas med hänsyn tagen till de ekonomiska förutsättningarna.

### Större variation i beståndet

I samband med mer omfattande upprustningar ska bolaget sträva efter en större variation i beståndet, exempelvis genom sammanslagning eller delning av lägenheter, upprustning till olika standardnivåer och utnyttjande av möjligheter till om- och tillbyggnader. Bolaget ska också bidra till mer levande stadsdelar med en större blandning av bostäder och verksamheter. Bolaget har även en viktig roll i att utveckla boendet för ungdomar och äldre.

### Mer blandade upplåtelseformer

En bred hyresbostadsmarknad med god tillgång till olika typer av bra bostäder till rimliga hyror är ett centralt bostadspolitiskt mål för kommunen. Kommunen strävar efter ett mer varierat bostadsutbud för att möta olika behov och önskemål. Botkyrkabyggen ska främst bygga nytt i stadsdelar med få hyresrätter. Bolaget ska aktivt utveckla sitt fastighetsinnehav. Med markbyten, markförsäljningar och markköp kan bolaget få tillgång till byggbar mark i områden med få hyresrätter. Samtidigt kan möjligheter öppna sig för andra upplåtelseformer där hyresrätter dominerar.

### Kommunkontrakt

Bolaget ska om kommunen begär detta ställa 250 av bolagets lägenheter till kommunens förfogande att användas för personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. Bolaget ska ha som målsättning att årligen omvandla en tredjedel av dessa lägenheter till vanliga hyreskontrakt.

### Barnperspektiv

Bolaget ska arbeta utifrån ett barnperspektiv och aktivt verka för att barnfamiljer inte ska vräkas och att de inte ska hamna i en sådan situation att det blir aktuellt med en sådan åtgärd.

### Miljö

I all sin verksamhet ska bolaget vara ett föredöme i miljöfrågor. Vid nyproduktion ska energisnålare hus skapas som bygger på miljövänlig materialanvändning och tekniska lösningar.

### Klimat

Vid förnyelse av det befintliga beståndet ska energieffektivare lösningar prövas inom ramen för vad som är ekonomiskt rimligt att belasta befintliga hyresgästers hyresnivåer. AB Botkyrkabyggen ska fortsätta att pröva möjligheten till produktion av förnyelsebar energi.

## 5. Ekonomiska riktlinjer

Botkyrkabyggen ska vara ekonomiskt stabilt

AB Botkyrkabyggen ska bedriva sin verksamhet på affärsmässiga villkor och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för en långsiktig ekonomisk stabilitet och en kontinuerlig nyproduktion av bostäder. Det innebär för den aktuella perioden att en direktavkastning (drift-netto/marknadsvärde på fastigheterna) på minst 3,5 procent före avskrivningar och dispositioner ska eftersträvas.

Med hänsyn till de omfattande upprustningsåtgärder som förestår bör AB Botkyrkabyggen ha ett soliditetsmått som säkerställer en långsiktig hållbar ekonomisk utveckling för bolaget. Soliditeten ska mätas på så sätt att den aktuella soliditeten inte ska understiga 25 procent mätt mot marknadsvärdet för bolagets tillgångar.

### Finansiering

Bolaget ska i sin finansiella hantering ingå i kommunens koncernkonto. Upplåning ska, om inte särskilda skäl föreligger, ske genom kommunens internbank. Bolagets upplåningsram fastställs årligen av kommunfullmäktige i samband med beslutet om budget efter en framställan som görs av bolaget. Räntan som bolaget betalar för sin upplåning i internbanken ska baseras på en marknadsmässig bedömning av upplåningskostnaden för bostadsbolag.

### Utdelning

Bolaget kan årligen lämna en utdelning till kommunen som baseras på den genomsnittliga statslåneräntan under närmast föregående räkenskapsår plus en procent. Utdelningen ska dock inte överstiga 50 procent av det resultat som uppnåtts det år som utdelningen avser.

2017-07-28

Dnr KS/2017:487

Därutöver kan bolaget lämna utdelning för sociala insatser i utsatta bostadsområden eller i samband med reavinster från försäljningar av fastigheter. I dessa fall ska detta prövas i särskild ordning i samband med en ägardialog inför det aktuella bokslutet.

## **6. Kommunal koncernredovisning, budget och verksamhetsplan**

Bolaget ska årligen ta fram en strategisk plan med strategiska mål för de närmaste tre åren och en ekonomisk plan för den aktuella perioden. Den strategiska planen ska överlämnas till kommunen senast den 30 oktober.

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms som nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapport i enlighet med de tidplaner som lämnas av kommunen.

## **7. Informationsskyldighet**

Information till kommunstyrelsen

Bolaget ska fortlöpande hålla kommunstyrelsen väl informerad om bolagets verksamhet. Detta innebär att bolaget löpande ska översända följande handlingar till kommunstyrelsen:

- protokoll från bolagsstämma
- bolagets årsredovisning
- revisionsberättelse
- underlag för sammanställning av kommunens koncernredovisning
- redovisningar av verksamheten, utveckling och ekonomiska förhållanden per sista april och per sista augusti
- strategisk plan med strategiska mål för de närmaste tre åren och en ekonomisk plan för den aktuella perioden

Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet gäller inte handling eller förhållande som är belagd med sekretess enligt gällande lagstiftning.

Tillsammans med årsbokslut och delårsboksluten ska bolaget lämna rapport angående måluppfyllelse och uppföljning av ägardirektiven samt det ekonomiska läget, i enlighet med kommunens instruktioner.

Informationssammanträden

Om kommunen så begär ska ordförande och VD efter att bolagets årsredovisning och revisionsberättelse lämnats till kommunen och i god tid innan bolagsstämman, anordna ett informationsmöte för ledamöter och ersättare i kommunfullmäktige.

Vid detta möte, som ska äga rum i direkt anslutning till ett ordinarie fullmäktigesammanträde, ska representant för styrelsen och verkställande

2017-07-28

Dnr KS/2017:487

direktör närvara och besvara frågor om bolagets verksamhet. Vid mötet är styrelseledamot och verkställande direktör befriade från sådan tystnadsplikt i frågor som aktieägarna enligt aktiebolagslagen äger rätt att ta del av.

Bolaget ska årligen i samband med något av kommunstyrelsens sammanträden lämna information om bolagets verksamhet.

### **8. Underställningsplikt**

Bolaget ska få kommunfullmäktiges godkännande i följande fall:

- bildande, förvärv eller avyttring av dotterbolag
- förvärv eller försäljning av fastigheter till ett värde över 50 miljoner kronor
- ändring av aktiekapital
- förvärv av aktier i andra bolag
- förändring av bolagets verksamhetsinriktning
- övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

### **9. Policydokument**

Bolaget ska ha policydokument inom följande områden:

- Personalpolicy
- Säkerhetspolicy
- Informationspolicy
- Miljöpolicy
- Rese- och representationspolicy

Kommunens fastställda policydokument inom de angivna områdena ska i tillämpliga delar även ligga till grund för bolagets policydokument.

### **10. Bolagsstämma**

Bolaget ska årligen senast före utgången av maj månad hålla årsstämma.

Dessa ägardirektiv har fastställts på bolagsstämma den.....