

Ägardirektiv för AB Enköpings Hyresbostäder (EHB)

Fastställd av kommunfullmäktige (2016-11-14, §216)

Nedan ägardirektiv ersätter de nuvarande som fastställdes av fullmäktige 2016-02-08, §17

1. Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga och marknadsorienterade grunder under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och enligt kommunalrättsliga principer i ”Ägar- och Bolagspolicy för de helägda kommunala bolagen”. Bolaget ska i övrigt följa direktiv som utfärdas av kommunfullmäktige i Enköpings kommun eller av styrelsen för Enköpings kommuns moderbolag AB. Bolaget ska via Enköpings kommuns moderbolag AB bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning, innan beslut tas som är av principiell betydelse eller annars av större vikt för verksamheten. Samordning mellan bolag och kommun är viktig och koncernsynen ska alltid beaktas.

2. Ändamålet med bolagets verksamhet

- bolaget ska medverka aktivt i utvecklingen av Enköpings kommun,
- bidra till att stärka kommunens utveckling genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som arbetar med köp, försäljning, nyproduktion och förädling av sitt fastighetsbestånd, erbjuda de boende ett varierat utbud av bostäder i olika faser i livet,
- bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvarstagande i allt arbete. Bolaget ska arbeta aktivt för att motverka segregering och utanförskap. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda kommunala organ och de boende,
- bolaget ska erbjuda, om kommunen begär det, upp till 5 procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. (Nyuthyrning definieras som det antal lägenheter bolaget hyr ut per år),
- under år 2017 kan dock Enköpings kommun begära mer än 5 procent av nyuthyrningen per år,
- samverka med övriga bolag inom kommunkoncernen och kommunens nämnder,
- arbeta med att utveckla nya och förnya befintliga bostadsområden, varvid hållbara lösningar ska väljas och där miljöaspekter beaktas, med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna mark- och bostadsförsörjningsstrategin bidra till att nya lägenheter tillkommer i kommunen och att omvandling av lägenheter kan behöva ske,
- verka för värdeskapande samarbeten med andra bolag inom kommunkoncernen,
- bolaget ska hålla sig väl informerade om kommunens situation avseende bostadsbehov, bostadsförmedling och sociala utmaningar,
- bolagets sociala ansvar och etiska regler gäller även för underleverantörer,

3. Grundläggande principer för verksamheten

Ansvaret för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att utforma organisationen och kontrollen över verksamheten så att bolagets ändamål och mål tillgodoses. Bolaget ska drivas enligt högt ställda affärsmässiga grunder med iakttagande av de särskilda regler som gäller för allmännyttiga bostadsföretag enligt lagen (2010:879) om

allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget har att följa intentionerna i kommunens styrande dokument.

4. Ekonomiska och finansiella mål

Bolaget ska eftersträva god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade finansiella målen för bolaget är;

- Vinstmarginal - Bolaget ska redovisa ett årligt resultat, i förhållande till omsättningen, som överstiger 10 procent.
- Soliditet - ska kortsiktigt inte understiga 15 procent, långsiktigt ska bolagets synliga soliditet uppgå till minst 20 procent.
- Direktavkastning - Bolaget långsiktiga direktavkastning (driftnetto/marknadsvärdet på fastigheterna), på hela fastighetsinnehavet ska överstiga 5 procent.

Vid beräkning av direktavkastningen ska justerade mått, med hänsyn taget till fastigheternas marknadsvärde, tas fram. Bolaget ska därför årligen genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd.

5. Utdelningsprincip

- Utdelning, koncernbidrag samt ägartillskott fastställs årligen av moderbolaget, Enköpings kommuns moderbolag AB.
- Avkastning och utdelning ska anpassas till bolagets utvecklingsmöjligheter, finansiella ställning samt behov av investeringar. Avkastningen ska vara så betryggande och på sådan nivå att ägaren inte behöver tillförsäkra bolaget nytt kapital.

6. Utveckling av bolagets verksamhet

Bolaget ska bidra till att det i Enköping kommun som helhet och i kommundelarna finns bostäder med olika boendeformer. Det ska främst ske genom nyproduktion. Bolaget ska kontinuerligt rapportera om planer för nyproduktion till ägaren. Bolagets målsättning är, med utgångspunkt från den i kommunfullmäktige antagna bostadspolitiska strategin, bidra till att nya lägenheter tillkommer i kommunen. Bolagets långsiktiga målsättning är att uppnå en produktionstakt om minst 100 nya bostäder per år.

7. Underställningsplikt

Bolaget ska inhämta kommunfullmäktiges godkännande beträffande väsentligare nyproduktion, förvärv och försäljning av fastigheter samt övriga frågor som är av principiell betydelse eller av större vikt.

8. Rapportering till ägaren

VD ansvarar för att tertialsvis avlägga en likviditetsprognos samt förse moderbolaget med en skuldhanteringsrapport och styrelserapport.

Rapport	Innehåll
Resultatrapport	Varje tertials utfall och prognos avseende resultat- och balansräkning
Likviditetsprognos	Varje tertials utfall och prognos avseende betalflöden och saldon.
Investeringsprognos	Pågående och kommande investeringar. Resultatutfall och avvikelser kommenteras.

Skuldhanteringsrapport

- Lånevolym
- Antal lån och lånestorleksfördelning
- Snitträntor
- Långivarfördelning
- Förfallostrukturer (kapital och ränta)
- Derivat per motpart

Resultatuppföljning i form av marknadsvärde mellan verklig portfölj och normportfölj

Definitioner

- Vinstmarginal – årets resultat / omsättningen
- Soliditet - eget kapital / balansomslutning
- Direktavkastning – Driftnetto / Marknadsvärdet, mäts på hela fastighetsportföljen och utifrån marknadsvärden..