



**Bollnäs Bostäder**

## Ägardirektiv för AB Bollnäs Bostäder 2017-2020 (556060-3176)

Ägardirektiv för AB Bollnäs Bostäder (nedan kallat bolaget) antagna av kommunfullmäktige i Bollnäs kommun 2016-09-26, § 161 fastställda av bolagsstämman i bolaget 2017-03-29. Ägardirektiven gäller i tillämpliga delar även för helägda bolag till AB Bollnäs Bostäder.

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa detta ägardirektiv om det inte står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

De policys kommunfullmäktige antar och som även omfattar bolagen, ska tillämpas snarast efter det att delgivande skett till bolaget.

Ägardirektivet och Bollnäs kommuns Företagspolicy (Dnr 11-066) är två samverkande och kompletterande dokument som gemensamt utgör huvuddelen av ägarstyrningsmodellen för Bollnäs kommuns bolag.

### Ägare

AB Bollnäs Bostäder ägs till 100 % av Bollnäs Stadshus AB (nedan kallat moderbolaget).

Bolaget ingår som organ i den kommunala organisationen. Bolaget ska därför utföra sin verksamhet så att den långsiktigt bidrar till kommunens arbete för att främja tillväxt i kommunen.

Bolaget ägs av moderbolaget Bollnäs Stadshus AB. Bolaget står i sin verksamhet under uppsikt av moderbolaget i dess egenskap av ägare och av kommunstyrelsen enligt 6 kap 1 § i kommunallagen. Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom

- gällande bolagsordning.
- gällande ägardirektiv.





## Bollnäs Bostäder

I händelse av bristande överensstämmelse mellan de i föregående stycke angivna dokumenten, ska dokumenten tillämpas med företräde i angiven ordning.

### Moderbolagets styrfunktion

Moderbolaget utövar kommunens styrfunktion över bolaget i de avseenden som följer av lag och utfärdade ägardirektiv. Styrfunktionen ska i första hand utövas i samförstånd och bygga på acceptans.

### Bolagets ledning

#### Arbetsordning för styrelsen

Styrelsen ska enligt 8 kap aktiebolagslagen årligen utarbeta och anta en arbetsordning för sitt eget arbete vari bland annat ska redovisas arbetsfördelningen mellan styrelsen och eventuellt inrättade andra organ.

#### Instruktion för verkställande direktören

Styrelsen ska enligt 8 kap aktiebolagslagen årligen utarbeta och anta riktlinjer och anvisningar för verkställande direktörens handhavande av den löpande förvaltningen. Styrelsen ska vidare enligt 8 kap aktiebolagslagen ange arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören i skriftliga instruktioner. Styrelsen har ansvaret för omprövning av instruktionerna.

### Grundläggande principer för bolagets verksamhet

Ansvaret för bolagets organisation vilar enligt aktiebolagslagen på bolagets styrelse. Styrelsen ska utforma organisationen så att förutsättningarna för att uppfylla bolaget ändamål och mål är de bästa möjliga.

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av dessa direktiv.





## Bollnäs Bostäder

Syftet med att driva kommunal verksamhet i företagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till gagn för dem som nyttjar bolagets tjänster utan att detta negativt påverkar den totala kommunala organisationen. Moderbolaget och bolaget ska därför eftersträva att söka lösningar som tillgodoser båda parter intressen.

Ett koncernföretag kan inte tillåtas att optimera effektiviteten i sin verksamhet om det medför betydande nackdelar för organisationen i dess helhet. Koncernnyttan är en överordnad princip.

Bolaget får inte driva verksamhet eller vidta åtgärder som inte är förenligt med den kommunala kompetensen.





**Bollnäs Bostäder**

## Ägaridé AB Bollnäs Bostäder

### Allmännyttigt syfte

AB Bollnäs Bostäder ägs i allmännyttigt syfte för att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår att tillgodose olika bostadsbehov och tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande.

I bolagets uppdrag ingår även ett samhällsansvar i syfte att bidra till en hållbar utveckling. Det handlar om ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

### Undantag från självkostnadsprincipen

Bolaget ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och är därmed undantaget från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att bedriva företag i vinstsyfte. Bolaget ska agera långsiktigt och på konkurrensneutrala villkor.

### Affärsmässiga principer

Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget som sådant. Detta givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor.

Relationen mellan kommunen och bolaget ska vara affärsmässig och ekonomierna åtskilda.

Kravet på affärsmässighet innebär att kommunen ställer marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget. Inte skjuter till medel för att täcka underskott i verksamheten.

Vid borgen för bolagets lån tar ut en borgensavgift så att den sammanlagda kostnaden för kapitalet blir marknadsmässig. Vid utlåning av medel till bolaget eller vid förmedling av lån tar ut en marknadsmässig ränta.





**Bollnäs Bostäder**

## Verksamhetens inriktning och mål och styrkort

Bolaget ska

- verka för att Bollnäs ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo i och att driva näringsverksamhet i, genom att medverka till att det finns goda, sunda och prisvärda hyresbostäder i kommun. Tillgången till ändamålsenliga bostäder och attraktiva bostadsområden är en framgångsfaktor. Ett aktivt agerande på bostadsmarknaden blir därför en alltmer betydelsefull uppgift för bolaget och därmed en fortsatt positiv utveckling för kommunen.
- som en av aktörerna på bostadsmarknaden tillgodose kommuninnevånarnas behov av bra bostäder till rimliga hyresnivåer.
- vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter stimulera byggande av olika former av bostäder och medverka till teknisk utveckling inom fastighetsbranschen.
- förvalta och skapa ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service, hyresnivå m.m. Företaget ska utveckla och förädla såväl befintliga som kompletterande nya bostäder. Genom kostnadseffektiv förvaltning kan företaget i framtiden erbjuda alla kundgrupper attraktiva och prisvärda bostäder i Bollnäs kommun, inte minst i vattennära lägen. Företaget tar ansvar för miljön och medverkar till att den offentliga och kommersiella servicen kan bibehållas eller byggas ut.
- inom ramen för affärsmässiga principer aktivt verka för och bevara och utveckla kulturhistoriska värdefulla byggnadsbestånd och miljöer inom bolagets fastighetsbestånd. Arbetet ska präglas av stort ansvar för tradition och kulturhistoria.
- genom produktion och förvärv samt aktiv fastighetsförvaltning tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet i Arbrå, Bollnäs, Kilafors, Rengsjö och Vallsta och därmed medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen.





## Bollnäs Bostäder

- ha ett särskilt ansvar för att medverka till att det i alla delar av kommunen finns blandade upplåtelseformer.
- aktivt motverka segregation. Bollnäs Bostäder som stor fastighetsägare är normbildare.
- förvalta och bygga bostäder för särskilda behov såsom gruppboende för sociala behov och bostäder för studenter och äldre genom trygghetsboende och tillgänglighet.
- förvalta och bygga attraktiva och prisvärda bostäder och under perioden 2017-2020 utifrån identifierat behov nyproducera minst 144 bostadslägenheter, såvida inte legala eller andra hinder föreligger.
- ta ett ansvar att använda gemensamma verksamhetssystem; personaladministrativa system, ekonomisystem, ärendehantering, e-post, intranät m.m. där så är möjligt och rationellt för båda parter.
- aktivt medverka till att en god service finns i bolagets bostadsområden och närområden.
- att den yttre miljön i bolagets bostadsområden blir representativa och attraktiva och därigenom främjar kommunens visioner.
- samarbeta med övriga kommunala bolag och förvaltningar för att möjliggöra att kommunens mål och visioner uppnås.
- bidra till att Bollnäs kommun utvecklas till en attraktiv bostads-, verksamhets- och utbildningsort.
- ta fram underlag m.m. i kommunens arbete med bostadsförsörjningsplan.





**Bollnäs Bostäder**

## Bolagets fastighetsbestånd

### Köp och försäljning av fastigheter

Förvärv och försäljning av fastigheter är en del i bolagets verksamhet. Bolagets styrelse kan utan godkännande av fullmäktige själv besluta om att förvärva fastigheter respektive försälja del av fastighetsbeståndet motsvarande högst 3 000 prisbasbelopp vardera under ett och samma kalenderår. Förvärv och försäljningar därutöver ska godkännas av kommunfullmäktige.

Bolaget ska informera om större förvärv och försäljning av fastigheter som inte kräver kommunfullmäktiges godkännande till moderbolaget Bollnäs Stadshus AB.

Försäljning av fastigheter kan ske genom bildande av bolag vari aktuella objekt ingår. Beslut om försäljning av strategiska fastigheter ska alltid godkännas av kommunfullmäktige.

### Värdering av bolagets fastigheter

Bolaget genomför årligen en värdering av sitt fastighetsbestånd i samband med framtagande av årsredovisningen. Arbetet ska kvalitetssäkras av extern part om större nedskrivningsbehov föreligger. Den aktuella värderingen ska ligga till grund för beräkning av bolagets långsiktiga soliditet.

## Ekonomi

### Långsiktig avkastning och soliditet

För att kunna nå målen måste AB Bollnäs Bostäder konsolideras och nå sådan ekonomisk styrka att bolaget klarar konjunkturedgångar och andra ekonomiska påfrestningar.



**AB Bollnäs Bostäder**  
Virvelv. 27 • 821 50 Bollnäs

**Postadress:**  
Box 194 • 821 22 Bollnäs

**Tel:** 0278-259 00  
**Fax:** 0278-186 86

**E-post:** [info@bollnasbostader.se](mailto:info@bollnasbostader.se)  
**Web:** [www.bollnasbostader.se](http://www.bollnasbostader.se)

**Org nr:**  
556060-3176

**Öppettider kontor vard:** 10:00-16:00  
**Lunchstängt:** 12:00-13:00



## Bollnäs Bostäder

Bolagets långsiktiga finansiella mål, mätt som ett genomsnitt över en rullande femårsperiod ska understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott och så att ägarens risktagande minimeras och kommunkoncernens kreditvärdighet upprätthålls.

Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Bollnäs. Bolagets direktavkastning ska vara lägst 3,5 %.

Utdelningskravet på bolaget beslutas i normalfallet årligen i samband med kommunfullmäktiges budgetbehandling i november året före bokslutsåret.

Bolaget ska ha en långsiktig soliditet på minst 15 % beräknat på bolagets egna kapital.

Vid beräkning, med hänsyn till marknadsvärdering, bör den långsiktiga soliditeten vara minst 30 %.

Kommunfullmäktiges långsiktiga krav för avkastning och soliditet för bolaget, ska utgöra utgångspunkt för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering.

Bolaget ska uppnå verksamhetskrav och verksamhetsmål inom ramen för dessa långsiktiga krav.

Definitioner:

Direktavkastning = bolagets driftnetto i relation till fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång

Soliditet I = bolagets egna kapital och obeskattade reserver (med avdrag för latent skatteskuld) sätts i relation till balansomslutningen vid årets utgång.

Soliditet II = poster enligt ovan med tillägg för övervärde i fastigheter/balansomslutning

Bolaget ska eftersträva en hyresnivå som motsvarar den genomsnittliga för landskapet med hänsyn taget till bostadsbeståndets ålder och standard.







## Bollnäs Bostäder

### Investeringar, lån och borgen

Styrelsen för bolaget ska inför varje nytt kalenderår upprätta en rullande 5-årig plan för investeringar och lånebehov under planperioden. Bollnäs Stadshus AB samordnar och sammanställer koncernbolagens samlade investeringsplaner och lånebehov.

Kommunfullmäktige fastställer årligen ramar för kommunal borgen till bolagen i bolagskoncernen. Underlag för fullmäktiges beslut samordnas och sammanställs av Bollnäs Stadshus AB.

Då bolaget bedriver konkurrensutsatt verksamhet, betalas en särskild borgensavgift till kommunen. I samband med fullmäktiges årliga beslut om borgensram till bolaget, fastställs beräkningsgrund för avgiften och provisionsnivån. Borgensprovisionen uppgår till fastställd procent av det per den 30 juni respektive år aktuella borgensåtagandet beräknat som summa av kapitalskuld och upplupen ränta.

## Hållbart samhälle

Bolaget ska

- aktivt bidra till en hållbar utveckling av Bollnäs kommun, samt följa och medverka till att de lokala och nationella miljömålen uppfylls.
- ha en verksamhet som bygger på en miljömässig och socialt hållbar utveckling.
- vid investeringar och reinvesteringar beakta miljöaspekterna i syfte att uppnå ett miljömässigt hållbart samhälle.
- genom egen utveckling och i nära samverkan med forskning bevaka miljö- och kretsloppsanpassning av verksamhet och tjänster.
- tillsammans med hyresgästerna medverka till energieffektivisering i det samlade fastighetsbeståndet.





## Bollnäs Bostäder

Då Bollnäs Bostäder AB är verksam inom området infrastruktur, som är avgörande för det fortsatta samhällsbyggande, är det av stor vikt att bolagets verksamhet och planer koordineras med övriga kommunala funktioner såsom:

- Näringslivskontoret eller motsvarande kommunal funktion
- Samhällsbyggnadskontoret eller motsvarande kommunal funktion
- Teknik- service och fritidsförvaltningen eller motsvarande kommunal funktion
- Kommunala bolag.

## Boendemiljö och boendeinflytande

Bolaget ska

- medverka till att skapa social gemenskap och ökad integration i bostadsområden och kommundelar.
- verka för ett hållbart och tryggt boende i de områden där bolaget tillhandahåller bostäder.
- aktivt driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflytande.

## Information

Kommunfullmäktige utövar enligt lag styrningsfunktionen över bolaget. Kommunstyrelsen utövar också den uppsikt över bolagets som framgår av 6 kap 1 § kommunallagen.

Bolaget ska hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet. Bollnäs kommun och Bollnäs Stadshus AB ska ges den information och tillställas de handlingar den begär med den begränsning som framgår av bolagsordningen.





## Bollnäs Bostäder

Bolaget ska hålla moderbolaget väl underrättad om sin verksamhet. Informationskyldigheten innefattar följande:

- Protokoll från bolagsstämman och styrelsesammanträde.
- Bolagets och koncernföretagens hel- och delårsredovisning.
- Revisionsberättelse och granskningsrapport.
- Bolaget investeringsplaner.

Härutöver ska löpande ekonomisk och verksamhetsmässig rapportering ske till moderbolaget.

Händelser av större vikt för bolagets verksamhet ska rapporteras omgående.

Innehåller protokoll som ska översändas till moderbolaget uppgift av sådant slag att bolaget inte är skyldig att tillhandahålla allmänheten handling vari uppgiften återfinns kan bolaget utesluta uppgiften. Av översänt material ska framgå att sådan åtgärd vidtagits.

Bolaget ska senast i juni varje år anordna information för ledamöterna i kommunfullmäktige. Informationen ska behandla såväl det gångna året som framåtsikt.

Bolaget ska samråda med fullmäktiges och kommunstyrelsens ordförande om tidpunkt m.m. för sammanträde.

### Årsredovisning/Koncernredovisning

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen i detta avseende stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats, mot bakgrund av det i bolagsordningen angivna ändamålet med bolagets verksamhet och ägardirektiven.





## Bollnäs Bostäder

Bolaget ska årligen tillhandahålla Bollnäs kommun och Bollnäs Stadshus AB, det underlag som erfordras för upprättande av kommunens årsredovisning enligt den kommunala redovisningslagen. Underlaget ska lämnas senast vid den tidpunkt som Bollnäs Stadshus AB fastställer. Underlaget ska även innehålla uppgifter som kan ligga till grund för kommunens miljöbokslut.

### Budget och handlingsprogram

Bolaget ska årligen fastställa handlingsprogram för de tre närmaste verksamhetsåren, varav det första detaljplaneras och budgeteras. Handlingsprogram och budget ska delges Bollnäs Stadshus AB varje år inom den tid Bollnäs Stadshus AB fastställer och ska innehålla en redovisning på vilket sätt bolaget avser att uppnå de under punkt 3 angivna uppdragen.

## Underställningsplikt

Kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas såvitt avser större investeringar;

- a) större förvärv och försäljningar av fastigheter;
- b) bildande eller förvärv av dotterföretag;
- c) planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet;
- d) övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

Normalt bör frågor av denna art aktualiseras i samband med framtagande av budget och handlingsprogram enligt informationsskyldigheten i detta dokument.

Skulle olika meningar uppkomma i styrelsen om fråga är av sådant slag att den ska underställas fullmäktige ska frågan hänskjutas till Bollnäs Stadshus AB.

Vad som i övrigt ska behandlas av kommunfullmäktige framgår av **Företagspolicy för Bollnäs kommun** (Dnr 11-066) under rubriken 3.5 Av fullmäktige förbehållna ägarfrågor.





**Bollnäs Bostäder**

## Finansförvaltning

För bolaget ska i tillämpliga delar gälla de regler för placerings- och finansieringsfrågor som kommunfullmäktige antagit.

Bollnäs Stadshus AB äger för den händelse det för kommunen såsom koncern betraktat föreligger klara finansiella fördelar, utfärda anvisningar avseende finansförvaltning, d.v.s. placering av likvida medel och upptagande av lån.



**AB Bollnäs Bostäder**

Virvelv. 27 • 821 50 Bollnäs

**Postadress:**

Box 194 • 821 22 Bollnäs

**Tel:** 0278-259 00

**Fax:** 0278-186 86

**E-post:** [info@bollnasbostader.se](mailto:info@bollnasbostader.se)

**Web:** [www.bollnasbostader.se](http://www.bollnasbostader.se)

**Org nr:**

556060-3176

**Öppettider kontor vard:** 10:00-16:00

**Lunchstängt:** 12:00-13:00