



FÖRFATTNINGSSAMLING

2024-01-30

Ägardirektiv för AB Nykvärnsbostäder

Antagen av kommunfullmäktige, § 99, 2019-12-18,

diarienummer: KS/2019:293, ansvarig: kommunledningskontoret

Reviderad: kommunfullmäktige, § 38 2024-03-21, diarienummer: KS/2024:57



Innehållsförteckning

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1 | Bolaget som en del av den kommunala organisationen | 3 |
| 2 | Kommunens direktivrätt | 3 |
| 3 | Kommunens ledningsfunktion | 3 |
| 4 | Ändamåls- och verksamhetsdirektiv | 4 |
| 4.1 | Affärsmässiga principer | 4 |
| 4.2 | Attraktivt boende i Nykvarn | 4 |
| 5 | Ekonomiska direktiv | 4 |
| 5.1 | Ekonomisk hållbar utveckling | 4 |
| 5.2 | Ekonomisk inriktning | 4 |
| 5.3 | Resultat, avkastning och utdelning | 5 |
| 5.4 | Finansiering | 5 |
| 6 | Hållbarhetsdirektiv | 5 |
| 6.1 | Hållbar utveckling | 5 |
| 7 | Medverkan i kommunens krisarbete | 5 |
| 8 | Bostäder | 6 |
| 8.1 | Kommunägda fastigheter | 6 |
| 9 | Uppföljning och rapportering | 6 |
| 9.1 | Affärsplan, budget och verksamhetsplan | 7 |
| 9.2 | Förvaltningsberättelsen | 7 |
| 9.3 | Underställningsplikt och samråd | 8 |
| 9.4 | Information och ägardialog | 9 |
| 10 | Giltighet | 9 |



Ägardirektivet gäller tills vidare men fastställs årligen i samband med Mål och budget. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.

Detta ägardirektiv avser AB Nykvarnsbostäder, (559293-9465), (nedan kallat Nybo). Ägardirektivet kommer att beslutas på kommande bolagsstämma.

1 Bolaget som en del av den kommunala organisationen

- Bolaget ägs av Nykvarns kommun.
- Bolaget är en del av kommunens verksamhet.
- Bolaget ska i sin verksamhet beakta detta.
- Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag, av:
 - Bolagsordningen
 - Direktiv utfärdade av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen, fastställda av bolagsstämma.

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 annan författning, exempelvis aktiebolagslagen och offentlighets- och sekretesslagen, eller strider mot bolagets intresse. Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen.

3 Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 1 a § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Den övergripande visionen och de övergripande mål och policys som kommunfullmäktige antagit för den kommunala verksamheten gäller i tillämpliga delar som komplement till dessa ägardirektiv.

Utöver vad som stadgas i gällande lagstiftning, kommunens bolagspolicy och beslutad bolagsordning ges följande direktiv för AB Nykvarnsbostäder (Nybo):



4 Ändamåls- och verksamhetsdirektiv

4.1 Affärsmässiga principer

Nybos allmännyttiga bostadsförsörjning ska bedrivas enligt långsiktigt affärs- och marknadsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav.

Nybos verksamhet med förvaltning och drift för kommunens räkning ska bedrivas enligt självkostnadsprincipen.

4.2 Attraktivt boende i Nykvarn

Ägaren, Nykvarns kommun ska genom det allmännyttiga bostadsföretaget Nybo vara långsiktigt företräd på bostadsmarknaden i Nykvarn. Nybo ska bidra till att Nykvarn är ett gott, tryggt och attraktivt alternativ för boende och företagsetablering i Stockholms- och Mälardalsregionen.

5 Ekonomiska direktiv

5.1 Ekonomisk hållbar utveckling

Nybos verksamhet i den allmännyttiga bostadsförsörjningen ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer och marknadsmässiga avkastningskrav.

5.2 Ekonomisk inriktning

Bolagets förvaltning och drift av de kommunala fastigheterna ska i den ekonomiska administrationen tydligt avgränsas från den allmännyttiga bostadsförsörjningen i bolaget och bedrivas enligt självkostnadsprincipen.

Bolagets allmännyttiga bostadsförsörjning ska i den ekonomiska administrationen tydligt avgränsas från bolagets förvaltnings- och driftsuppdrag. Bostadsverksamheten ska ge förutsättningar för bolagets ekonomiska stabilitet och för tillhandahållande och nyproduktion av bostäder i takt med kommunens och marknadens behov. Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning samt ge utrymme för en marknadsmässig avkastning.

Driften och underhållet av kommunens fastigheter samt VA, vägar, gata och park ska utföras till självkostnadspris utifrån de avtal för respektive verksamhet, som slutits mellan kommunen och Nybo. Denna verksamhet ska redovisas skild från bostadsverksamheten.



Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturedgångar och andra ekonomiska påfrestningar.

5.3 Resultat, avkastning och utdelning

Nybos allmännyttiga bostadsförsörjning ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning. Avkastningskravet för varje nästkommande år fastställs av bolagsstämman. Avkastningen beräknas som direktavkastning, dvs. bruttovinst/marknadsvärde, där bruttovinsten är hyresintäkter minus driftkostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt/avgifter och tomträttsavgälder. Avkastningen på den allmännyttiga bostadsverksamheten ska uppgå till minst 3,5 %.

Utdelning från Nybo ska prövas av Nykvarns kommunkoncern AB (NKK) varje år inom de ramar som bestäms av lagstiftning gällande aktiebolag och allmännyttiga bostadsföretag.

Investeringar i nyproduktion av bostäder ska självfinansieras till minst 10 %.

5.4 Finansiering

Bolaget ska i sin finansiella hantering ingå i kommunens koncernkonto. Upplåning ska, om inte särskilda skäl föreligger ske genom kommunens upplåning och internbank. *Bolagets upplåningsram fastställs årligen av kommunfullmäktige i samband med beslutet om budget efter en framställning av bolaget.* Räntan som bolaget betalar för sin upplåning ska baseras på kommunens internränta med ett påslag om 0,35 % vilket motsvarar en marknadsmässig nivå.

6 Hållbarhetsdirektiv

6.1 Hållbar utveckling

Nybo ska i all sin verksamhet eftersträva och söka metoder och tillämpningar som bidrar till långsiktig social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan.

7 Medverkan i kommunens krisarbete

Nybo ska biträda kommunförvaltningen i upprättandet av planer för krisberedskap samt delta i kommunens krisorganisation på det sätt som kommunen beskriver i kommunfullmäktiges krisledningsplan och genom beslut av kommunstyrelse eller kommundirektör.



8 Bostäder

Nybo ska främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden.

Det åligger bolaget att långsiktigt säkerställa värdet i bostadsfastigheterna genom ett löpande underhåll inom ramen för vid var tid gällande förutsättningar. Vid nyproduktion av bostäder ska Nybo föreslå samt, efter godkännande av kommunfullmäktige, uppföra bostäder för att uppnå ett bostadsbestånd i kommunen med varierande upplåtelseformer i rimlig fördelning.

I samråd med kommunen ska Nybo upplåta och anpassa bostäder för särskilda behov. Detta ska ske genom att kommunen löpande förhyr minst 6 % av lägenhetsbeståndet för sådant ändamål. Om behov av ytterligare lägenheter för ändamålet uppstår från kommunens sida ska Nybo, då vakanser i lägenhetsbeståndet uppstår, prioritera uthyrning till kommunen, dock upp till högst 10 % av Nybos totala bestånd.

Nybo ska medverka till att en god service finns i bostadsområden där Nybo äger eller förvaltar bostäder och att Nybos bostadsbestånd anpassas till en god standard för IT-kommunikation. Vidare ska Nybo medverka och ta initiativ i frågor som rör brottsförebyggande åtgärder och verka för medinflytande för hyresgäster.

8.1 Kommunägda fastigheter

På kommunens uppdrag underhåller Nybo de av kommunen ägda fastigheterna på ett sådant vis att behov av nedskrivning som beror på bristande underhåll inte uppkommer. För att uppnå detta ska Nybo i samverkan med kommunen upprätta en underhållsplan som årligen fastställs av kommunen.

9 Uppföljning och rapportering

Utifrån sin uppsiktsplikt har kommunstyrelsen ansvar att följa upp att ägardirektiv verkställs i bolagskoncernen, samt övergripande planering, styrning och uppföljning av Nybos ekonomi och verksamhet i enlighet med kommunens styrmodell och kommunfullmäktiges direktiv.

Bolagets rapportering ska följa rapportering och tidplan enligt kommunens styrmodell exempelvis vad avser redovisning av perspektiven i styrmodellen och intern kontroll. Med utgångspunkt från styrmodellen ska bolaget till kommunstyrelsen lämna en årlig verksamhetsplan och budget.



Utöver årsrapporten ska bolaget även lämna rapportering med skriftliga beskrivningar om den ekonomiska och verksamhetsmässiga utvecklingen inom bolaget per mars och augusti och dess prognoser. Bolaget ska vidare till kommunen lämna underlag för kommunens koncernredovisning i samband med dessa uppföljningar.

Bolaget skall i samband med koncernens delårsbokslut per den 31 augusti rapportera om upplåningsbehovet för nästkommande kalenderår. Eventuella avvikelser från planen skall så snart informationen är känd rapporteras skriftligt till kommunens ekonomikontor.

9.1 Affärsplan, budget och verksamhetsplan

Bolaget ska årligen fastställa affärsplan för de närmaste tre räkenskapsåren kopplad till kommunfullmäktiges strategiska målområden samt internkontrollplan och verksamhetsplan med detaljbudget för nästkommande räkenskapsår.

Fastställda planer med detaljbudget ska tillställas kommunen enligt systematiken från styrmodell och kommunens anvisningar.

9.2 Förvaltningsberättelsen

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 1 a §§ kommunallagen samt till lekmannarevisorns granskning.

Förvaltningsberättelsen ska utöver bolagets totala redovisning även separat redovisa den allmännyttiga bostadsdelen och verksamheten med drift- och förvaltningsuppdrag. Drift och förvaltningsuppdraget ska i sin tur delas upp på den löpande driften av kommunens fastigheter och kommunens eventuella investeringsprojekt. Utfall och prognos ska gå att jämföra med budget.

Verksamhetsbeskrivning med ekonomisk prognos skall även redovisas i samband med kommunens uppföljningar i mars och augusti.

Vidare ska dotterbolagen lämna följande information i sin förvaltningsberättelse:

- a) Styrelsens och verkställande direktörens utvärdering av arbetet under kalenderåret



- b) Om styrelseledamöterna eller verkställande direktören har uppdrag, aktier eller andra intressen i företaget som bolaget har affärsförbindelser med eller som är verksamt i samma bransch.
- c) Redogörelse för styrelsearbetet under kalenderåret inkluderande arbetsfördelning, antal sammanträden, närvaro samt vem som varit sekreterare vid styrelsens sammanträden.
- d) Hur bolaget kommunicerar med revisorerna och lekmannarevisorerna.
- e) Redovisa ärenden som bolaget överlämnat till kommunen för att bereda kommunfullmäktige tillfälle att ta ställning.

Dessutom ska redovisningen ske enligt systematik från den kommungemensamma styrmodell och bl.a. innefatta:

- Internkontrollrapport innehållande internkontroll med riskbedömning, kontrollaktiviteter och uppföljning avseende uppfyllande av bolagets ändamål samt verksamhets-, ekonomiska och hållbarhetsdirektiv
- Miljöuppföljning
- Redovisning av säkerhetsarbete:
 - Trygghet och brottsförebyggande arbete,
 - Krisberedskap och civilt försvar,
 - Skydd mot olyckor,
 - Internt skydds- och säkerhetsarbete (bl.a. informationssäkerhet)

9.3 Underställningsplikt och samråd

Utöver vad som framgår av bolagsordning ska Nybo låta NKK ta ställning innan bolaget fattar sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt. Det ankommer därefter på NKK att föra sådana frågor till Kommunfullmäktige som ankommer på Kommunfullmäktige att besluta om.

Bland annat följande frågor är av större vikt och skall därför underställas NKK:

- a. större strategiska investeringar och dess finansiering
- b. åtgärder som innebär ny inriktning eller start och avveckling av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde för bolaget,
- c. större förvärv eller försäljning av fast egendom



- d. avveckling eller avyttring av betydande verksamhet
- e. fusion av företag
- f. förvärv eller avyttring av aktier i annat bolag
- g. bildande eller avveckling av dotterbolag

Samråd med NKK ska ske i övriga frågor av principiell betydelse. Detta gäller särskilt i de punkter som framgår av Nykvarns kommuns bolagspolicy. Inför tillsättande av VD ska NKK informeras.

9.4 Information och ägardialog

Bolaget ska fortlöpande hålla kommunstyrelsen väl informerad om bolagets verksamhet. Ägaren ska kalla bolaget gemensamma ägarmöten minst två gånger under året. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget ska, när kommunen efterfrågar, kallas till kommunstyrelse eller kommunfullmäktige för att lämna information kring sin verksamhet. Vid dessa tillfällen ska VD och styrelseledamot närvara och besvara frågor om bolagets verksamhet.

10 Giltighet

Ägardirektivet gäller tills vidare men ska omprövas årligen, eller vid behov. Direktivet beslutas av kommunfullmäktige för att därefter fastställas på efterföljande bolagsstämma.

NYKVARNS KOMMUN
Besöksadress: Centrumvägen 24 A
Postadress: 155 80 Nykvarn
Telefon: 08-555 010 00
Fax: 08-555 014 99
www.nykvarn.se