

Godkända av kommunfullmäktige 2014-04-07, § 74.  
Fastställda på bolagsstämma 2014-04-08.

## **Allmänna ägardirektiv för Haninge Bostäder AB**

Detta ägardirektiv avser Haninge Bostäder AB, 556556-5073, (nedan kallat Bolaget) och har fastställts på bolagsstämma 2014-04-08.

### **1. Kommunens motiv för att äga bolaget**

Haninge Bostäder AB är dotterbolag till kommunens helägda bolag Haninge kommun Holding AB. Haninge Bostäder hyr ut och utvecklar tryggt och varierat boende i Haninge kommun.

Tillgången till bra och ändamålsenliga bostäder i olika upplåtelseformer är viktig för Haninge kommun. Människor söker sig till platser med god miljö, service, trygghet, bra bostäder och utvecklad infrastruktur. I sådana miljöer skapas långsiktig hållbar tillväxt. Haninge kommun ska ha en balanserad tillväxt som gynnar alla Haningebor och som stärker kommunens fortsatta utveckling. Haninge Bostäder ska genom innovativ och föredömlig förvaltning, investeringsaktivitet, hyressättning m.m. verka på en bostadsmarknad på ett sätt som gynnar en sådan utveckling. Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet är viktiga delar för verksamheten.

### **2. Kommunens direktivrätt**

Kommunfullmäktige har det yttersta ägaransvaret för bolaget. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen med stöd av delegation utfärdade direktiv. Kommunstyrelsen ska i enlighet med kommunallagen och kommunstyrelsereglementet utöva fortlöpande uppsikt över bolaget (förvaltningskontroll). Bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen regleras också genom av kommunfullmäktige beslutad bolagsordning och allmänna ägardirektiv. Styrelsen för Haninge kommun Holding AB beslutar om särskilda ägardirektiv av operativ natur om inte direktivet innefattar fråga av principiell beskaffenhet eller annars är av större vikt.

Bolagets styrelse och VD ska lyda under beslutade direktiv i den mån de inte står i strid med tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller förordning.

### **3. Kommunens ledningsfunktion**

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen, som 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 begärs. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

### **4. Sekretess**

Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till kommunen får uppgiften uteslutas. Bolaget ska i så fall uppge att strykning/utelämnande skett.

## 5. Bolagets verksamhet

### 5.1 Verksamhetens inriktning

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får ej bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen.

Bolaget har till uppgift att genom en kostnadseffektiv fastighetsförvaltning erbjuda bostäder och lokaler i Haninge kommun. Detta ska ske dels genom utveckling av bolagets befintliga bestånd men också genom att, efter beslut i kommunfullmäktige, uppföra nya bostäder i den takt bolagets ekonomi så medger. Bolaget ska pröva nya arbetsätt för att pressa ned bygg - och investeringskostnader.

Bolaget ska bidra till att det i Haninge kommun som helhet och i kommundelarna finns bostäder med olika upplåtelseformer. Det ska ske genom utveckling av bolagets befintliga bostäder, nyproduktion, ombildning, försäljning och förvärv. Några av de metoder bolaget bör överväga är tredimensionell fastighetsbildning med inslag av olika upplåtelseformer, t ex hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter samt kombinationsprojekt med lika delar bostadsrätter och hyresrätter om ett sådant projekt innebär att ekonomiskt utrymme skapas för nyproduktion av hyresrätter. Bolaget får initiera försäljningar om det innebär att ekonomiskt utrymme skapas för strategiska nyförvärv.

Ombildning av bostäder till bostadsrätt ska ses som ett normalt inslag i bolagets arbete för att förädla och utveckla bostadsbeståndet och för att bidra till att nå målet om olika upplåtelseformer i kommundelarna. Ombildningar är önskvärda i Jordbro och i delar av det äldre beståndet i kv Syrenen i Handen. Bolaget ska här aktivt initiera och driva ombildningar. Bolaget får även medverka till ombildning av bostäderna på Nynäsvägen i Handen, om frågan aktualiseras av de boende. Bolaget har möjlighet att på initiativ av de boende återföra en del av beståndet i Semaforen till bostadsrätter. Ombildningar i Vendelsö, Västerhaninge, andra delar av Handen än de ovan nämnda, Tungalsta eller Dalarö, är inte aktuella.

Med ovanstående utgångspunkter ska bolaget se positivt på hyresgästernas intresse och genomföra värdering av aktuell fastighet när flertalet av berörda hyresgäster skriftligen anmält intresse för att köpa sin lägenhet.

### 5.2 Ekologiska utgångspunkter

Bolaget ska bidra till en hållbar utveckling genom att i möjligaste mån utveckla bostadsbeståndet till mer energieffektiva och långsiktigt klimatsmarta bostäder. Bolaget ska vid underhåll och renoweringar sträva efter att energieffektivisera fastighetsbeståndet. Vid upprustning av befintligt bestånd eller nyinvesteringar ska energisnålare hus skapas och miljövänlig teknisk försörjning och material användas.

### 5.3 Sociala utgångspunkter

Bolaget ska, tillsammans med andra hyresvärdar och inom ramen för vad som är affärsmässigt motiverat på företagsnivå, ta sitt bostadssociala ansvar och aktivt motverka boendesegregation, främja integration och jämställdhet samt bekämpa diskriminering. Särskild vikt ska läggas vid att erbjuda bostäder till ungdomar som vill komma ut på bostadsmarknaden.

Bostadsföretagets attraktionskraft ökar om hyresgästerna ges möjlighet att aktivt påverka sin boendemiljö och service. Därför ska bolaget föra en kontinuerlig dialog med de boende så att de ges ett långtgående inflytande över sin bostad och sin närmaste omgivning.

## **6. Bolagets ändamål**

Ändamålet med bolagets verksamhet är att bygga, förädla, förvalta och förvärva fastigheter, bostäder, affärlägenheter och tillhörande kollektiva anordningar. Bolaget har även till uppgift att utföra förvaltningsuppdrag åt Haninge kommun.

## **7. Fullmäktiges ställningstagande**

Bolaget ska inhämta kommunfullmäktiges godkännande beträffande:

- nyproduktion av fastigheter
- förvärv av fastigheter
- försäljning av fastigheter
- övriga frågor som är av principiell betydelse eller av större vikt

Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräknningen i bolagsordningen kan trots det vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med Haninge kommun Holding AB.

## **8. Förvaltningsberättelsen**

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen stadgar redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet med densamma. Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för lekmannarevisorernas granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap 1 och 1a §§ kommunallagen.

## **9. Granskningsrapporten**

Lekmannarevisorerna ska vid ordinarie bolagsstämma lämna en granskningsrapport.

Bolagets lekmannarevisorer ska – utöver vad aktiebolagslagen föreskriver – årligen i sin granskningsrapport särskilt yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordningen och i detta ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseenden som omnämns i andra stycket.

För samordning av bolagets och kommunens revision ska minst en av de ordinarie lekmannarevisorererna också vara förtroendevald revisor i kommunen.

Sådan lekmannarevisor i bolaget ska genom beslut på bolagsstämma lösas från sin tystnadsplikt rörande bolagets förhållanden gentemot övriga förtroendevalda revisorer i kommunen.

Frågor ska ej besvaras om därigenom skulle röjas uppgifter där sekretess gäller enligt lag.

## **10. Ekonomiska mål**

Bolagets verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer med iakttagande av de särskilda regler som gäller för allmännyttiga bostadsföretag. Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 %. Bolagets verksamhet ska bedrivas så att minst en förräntning uppnås på det egna kapitalet med 5 % före dispositioner och skatt, baserat på en kapitalbas som motsvarar en soliditet om 25 %. Bolaget ska inte åläggas något avkastningskrav till ägaren i annan omfattning än vad som kan krävas för att täcka förekommande kostnader för ägandet av bolaget.

## **11. Finansiering**

Bolaget ska i sin finansiella hantering ingå i kommunens koncernkonto. För överskottslikvid erhåller bolaget ränta efter särskild överenskommelse med Haninge kommun. Bolaget ges också självt rätt att placera överskottslikvid i bank eller i av Svenska staten utgivna statsobligationer. Innan sådan placering görs ska dock Haninge kommun som ytterst ansvarigt för koncernkontot informeras.

Den närmare regleringen av finansiering och kapitalförvaltningen ska ske genom en av bolagets styrelse beslutad finanspolicy som ska vara avstämd och anpassad till Haninge kommuns finanspolicy.

Finansiering av ny- och ombyggnad ska bygga på att bolaget har den finansiella styrkan att bolaget i samverkan med Haninge kommun Holding AB självt kan trygga finansieringen på kapitalmarknaden. Bolaget ska inte påräkna att kommunal borgen ska medges.

## **12. Information och ägardialog**

Bolaget ska kontinuerligt rapportera förfrågningar om att köpa fastigheter för ombildning till bostadsrätt samt vidtagna åtgärder med anledning av det. Rapportering sker genom bolagets VD till moderbolagets styrelse och VD. Styrelsen för Haninge Bostäder AB ska kommunicera fastighetsvärdering och förslag till köpeavtal med moderbolagets styrelse innan förhandling om försäljning sker med bostadsrättsförening. Moderbolaget har därmed möjlighet att besluta om direktiv av operativ karaktär inför den fortsatta ombildningsprocessen.

Bolaget ska på begäran av kommunfullmäktiges presidium medverka vid av fullmäktige arrangerade frågestunder. Dessutom ska vid bolagets årsstämma kommunstyrelsens ledamöter inbjudas att delta i stämmoförhandlingarna.

Tillsättande och avsättande av VD för bolaget ska ske i samråd med presidiet i Haninge kommun Holding AB.

## **13. Budget och verksamhetsplan**

Bolaget ska årligen fastställa ekonomisk plan för de närmaste tre räkenskapsåren. Den ekonomiska planen ska delges styrelsen för Haninge kommun Holding AB senast under oktober månad. Bolaget ska under verksamhetsåret avge verksamhetsrapporter som förutom resultaträkning för perioden omfattar en resultatprognos för året. Av verksamhetsrapporten från bolaget ska

också framgå det aktuella uthyrningsläget. Bolagets rapportering samordnas tidsmässigt med vad som gäller för kommunens verksamhet.

Bolagets styrelse har ansvar för bolagets organisation. Styrelsen ska utforma organisationen och kontrollen över verksamheten så att bolagets ändamål och mål tillgodoses.

Styrelsen har enligt 8 kap 7 § aktiebolagslagen att meddela riktlinjer och anvisningar för arbetsfördelningen mellan å ena sidan styrelsen och å andra sidan den verkställande direktören. Sådana riktlinjer och anvisningar ska utformas skriftligt i instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

I instruktionen ska anges de inom bolaget förekommande ärenden som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet är att hänföra till löpande förvaltning enligt 8 kap 29 § i aktiebolagslagen och således ska omfattas av verkställande direktörens kompetens.

I instruktionen ska anges i vilken omfattning verkställande direktören för styrelsen skall anmäla beslut som verkställande direktören har fattat i frågor av större betydelse. De således anmälda besluten ska upptas i styrelseprotokollen.

Styrelsen i bolaget ska i enlighet med 8 kap 6 § aktiebolagslagen årligen fastställa en skriftlig arbetsordning för sitt arbete.

Som dotterbolag till av kommunen helägt bolag omfattas bolaget av bestämmelserna i 2 kap 3 § offentlighets- och sekretesslagen. Det innebär att vad som föreskrivs i tryckfrihetsförordningen om rätt att ta del av handlingar i en myndighet gäller för bolaget och att bolaget jämställs med myndighet vid tillämpning av offentlighets- och sekretesslagen. Bolagets styrelse skall fatta beslut om hur bolaget skall låta organisera tillämpningen av dessa föreskrifter.

Bestämmelserna i lagen om offentlig upphandling gäller för bolagets upphandling.

#### **14. Kommunal koncernredovisning och budget**

Bolaget skall årligen, senast vid tidpunkt som årligen fastställs av kommunen tillhandahålla Haninge kommun Holding AB det underlag som behövs för upprättande av kommunens årsredovisning enligt 8 kap 17 § kommunallagen.

Det åligger bolaget att till kommunen snarast översända

- a) protokoll från bolagsstämma
- b) protokoll från styrelsesammanträde
- c) bolagets delårs- och årsredovisningar
- d) revisionsberättelse.

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

#### **15. Suppleanter**

Suppleant har rätt att närvara och yttra sig vid styrelsesammanträde även om han eller hon inte ersätter ledamot.

Suppleant ska alltid kallas till styrelsesammanträde.

Närvarande suppleant som inte ersätter ledamot har att iaktta samma tystnadsplikt som gäller för ledamot.