

Ägardirektiv för AB Nykvarnsbostäder (NYBO)

Fastställd av kommunfullmäktige i Nykvarns kommun 2019-12-18, § 99

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

1. Grundläggande utgångspunkter

1.1 Affärsmässiga principer

NYBOs bostadsverksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärs- och marknadsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav.

1.2 Attraktivt boende i Nykvarn

Ägaren, Nykvarns kommun (kommunen), ska genom det allmännyttiga bostadsföretaget NYBO vara långsiktigt företrädd 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.

1.3 Effektiv drift av kommunens anläggningar och lokaler

På kommunens uppdrag ska NYBO till självkostnadspris svara för professionell och kostnadseffektiv drift och underhåll av dels vatten- och avloppsverksamhet, gator, vägar och parker, dels kommunens fastigheter samt lokalvård i verksamhetslokaler.

1.4 Kommunens övergripande inriktning gäller också NYBO

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.

1.5 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.

1.6 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.



2. Verksamhetsinriktning

2.1 Bostäder

NYBO ska främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. NYBOs bostadsbestånd ska tillgodose de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivå.

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.

Under mandatperioden ska NYBO ha en nyproduktion av minst 100 lägenheter

Samråd ska kontinuerligt ske mellan NYBO och Kommunen i markförvärvs- och planfrågor.

I samråd med kommunen ska NYBO upplåta och anpassa bostäder för särskilda behov. Detta ska ske genom att kommunen löpande förhyr ca 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.

2.2 Kommunägda fastigheter

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

2.3 Teknisk service

NYBO ska vara kommunens utförarorganisation vad gäller drift och underhåll av kommunens Va-anläggningar samt gator med vinterväghållning, vägar och parker. Verksamheten ska utföras enligt de avtal som ingåtts mellan kommunen och NYBO. Avtalen anger pris, specifikationer och krav på tjänsterna.

3. Ekonomiska direktiv

3.1 Ekonomisk inriktning

NYBOs bostadsverksamhet 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 bolaget redovisa skild från bostadsverksamheten.

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

3.2 Resultat, avkastning och utdelning

NYBOs allmännyttiga bostadsverksamhet 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 Nykvärns kommunkoncern AB (NKK) varje år inom de ramar som bestäms av lagstiftning gällande aktieföretag och allmännyttiga bostadsföretag.

NYBO ska nå en självfinansiering på 100 % för investeringar, exklusive nyproduktion, eller motsvarande större strategiska investeringar. Detta krav på självfinansiering ska uppnås balanserat inom en fyraårsperiod. Investeringar i nyproduktion av bostäder ska självfinansieras till minst 10 %.

3.3 Finansiering

Bolaget ska i sin finansiella hantering ingå i kommunens koncernkonto. Upplåning ska, om inte särskilda skäl föreligger ske genom kommunens upplåning. *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 en marknadsmässig bedömning av upplåningskostnaden för bostadsbolaget.

4. 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 Nykvärns kommuns bolagspolicy. Inför tillsättande av VD ska NKK informeras.

5. Information och ägardialog

Bolaget ska fortlöpande hålla kommunstyrelsen väl informerad om bolagets verksamhet. Ägaren ska kalla bolaget till minst två gemensamma ägarmöten per år. Vid mötena ska kommunstyrelsens ordförande, kommundirektör samt bolagets styrelseordförande och VD närvara.

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.

6. Giltighet

Ägardirektivet gäller tillsvidare men ska aktualitetsprövas minst en gång per mandatperiod. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.

