



Ägardirektiv för Treklövern Bostads AB

Fastställt av kommunfullmäktige 2011-11-22, § 80, med ändring 2014-05-07, § 66, 2020-02-24, § 15.

Ägardirektiv för verksamheten i Treklövern Bostads AB, nedan kallat bolaget.

1. Inledning

Styrelse och verkställande direktör för Treklövern Bostads AB härfter benämnt Bolaget, skall fullfölja sitt uppdrag med beaktande av kommunallagen, aktiebolagslagen och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt övrig tillämplig lagstiftning. Vidare skall bolagsordning och av kommunfullmäktige och bolagsstämman fastställda ägardirektiv följas.

Bolagets styrdokument ska i tillämpliga delar baseras på kommunens styrdokument.

Kommunstyrelsen har tillsyn över bolagets verksamhet.

2. Ägaridé

2.1 Bolagets verksamhet

2.1.1 Mål

Klippans kommun ska vara en utpräglad god boendekommun. Bolaget skall genom goda exempel och samordning med övriga fastighetsägare verka för att kommunen utvecklas i denna riktning.

Bolaget ska understödja kommunens vision samt tillväxt- och utvecklingsambitioner.

Bolaget ska producera lägenheter för att tillgodose marknadens behov. I genomsnitt ska bolaget producera 30 bostäder/lägenheter per år under förutsättning av att marknaden tillåter det.

2.1.2 Nytt för kommunen

En gynnsam befolkningsutveckling skapar underlag för övriga näringar i kommunen såsom handel och service vilket i sin tur gör kommunen attraktiv för inflyttning och ökat övrigt företagande.

Långsiktigt ska Bolaget förvärva och för kommunens räkning förvalta kommunens vård- och omsorgsboenden.

2.1.3 Nytt för hyresgäster

Hyresgästerna ska erbjudas ett varierat utbud av bostäder av god kvalitet. Bostadsområdena skall vara attraktiva och tilltalande. Nyproduktion ska ske med hänsyn till kundernas behov och efterfrågan. Bolagets verksamhet skall kännetecknas av hög servicenivå och vara en god förebild i Klippans kommun.

2.2 Bolaget som resurs för kommunens utveckling och bostadsförsörjning

Bolaget skall ta ansvar för kommunens utveckling vad gäller bostadsförsörjning så att värde skapas för både Klippans kommun som ägare och för hyresgästerna.

Klippans kommun skall växa som boendekommun i en takt som motsvarar efterfrågan av bostäder. Bolaget ska vara en ledande aktör i detta arbete och ta initiativ till ny- och/eller ombyggnation. Om så krävs för finansiering av byggnation kan bolaget överväga att realisera fastigheter. Förtätning och renovering av befintliga byggnader i tätorternas centrala delar bör gå före nyexploatering i ytterområden.

Bolaget ska tillhandahålla främst hyresrätter för bostäder och lokaler men även där det är lämpligt medverka till att bilda bostadsrättsföreningar, bygga och åtminstone initialt förvalta dessa.

Bolaget skall i årsredovisningen särskilt redovisa hur man uppfyller ändamålet att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

2.3 Allmännyttigt syfte

Det övergripande allmännyttiga syftet för Bolaget är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår bland annat att tillgodose olika bostadsbehov genom att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika kategorier av hyresgäster. En del av detta ansvar är att exempelvis tillhandahålla trygghets-, senior- och/eller LSS-lägenheter.

2.4 Affärsmässiga principer

Bolaget skall drivas efter affärsmässiga principer vilket innebär att Bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för Bolaget som sådant, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att de ska vara långsiktiga och seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor.

Affärsmässiga principer innebär vidare att ägaren inte ska ge några särskilda fördelar som kan gynna Bolaget ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter. Relationen mellan ägare och bolaget skall vara affärsmässig.

Bolaget ska växa i den takt som är möjlig med hänsyn till ekonomiska förutsättningar och marknadens efterfrågan.

3. Styrning

3.1 Styrelse

Styrelsen skall utarbeta och anta arbetsordning för sitt eget arbete och fastställa affärsplan där såväl långsiktiga ekonomiska mål som verksamhetsmål redovisas. Planen skall omprövas årligen. Styrelsen ska svara för bolagets strategiska frågor.

3.2 Frågor att hänskjuta till kommunfullmäktige och kommunstyrelse

Kommunfullmäktiges godkännande skall inhämtas så vitt avser:

- a) ändring av bolagsordning
- b) ändring av aktiekapital
- c) fusion av företag
- d) bildande eller förvärv av dotterföretag
- e) avyttring av dotterbolagsaktier
- f) uppstart av nya rörelsegrenar eller nedläggning av befintliga
- g) investeringar och avyttringar över 200 prisbasbelopp
- h) övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

Kommunstyrelsens godkännande skall inhämtas vid:

- a) förvärv eller uppförande av fastighet överstigande 50 prisbasbelopp
- b) upprustning av fastigheter till nybyggnadsnivå samt avyttring av fastighet överstigande 50 prisbasbelopp

3.3 Bolagsstämma

Bolagsstämma skall hållas före mars månads utgång om inte särskilda skäl föreligger.

4. Ekonomiska utgångspunkter

4.1 Avkastningskrav

Bolagets resultat efter finansiella poster och exklusive realisationsvinster skall minst uppgå till 1% av bolagets justerade egna kapital.

Vid eventuell försäljning av fastigheter kan hälften av det nettoöverskott som uppstår vid försäljningen överföras till kommunen.

Det justerade egna kapitalet definieras som det synliga egna kapitalet samt övervärden i beståndet exklusive latent skatteskuld.

4.2 Soliditet

Bolagets soliditet skall uppgå till minst 10%.

4.3 Finansiering

Bolaget skall följa Klippans kommuns finansiella riktlinjer. Vid upplåning, då Klippans kommun går i borgen, skall en borgensavgift på 0,25% som riktvärde tas ut av bolaget. Borgensavgiftens storlek stäms av löpande mot bank vid olika upplåningstillfällen. Marknadsmässiga principer ska gälla.

Bolaget ska ingå i kommunens koncernkontosystem.

5. Sociala utgångspunkter

5.1 Boendeflytande

Bolaget ska erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytande.

5.2 Samhällsansvar

Bolaget skall tillgodose bostadsbehov för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Här ingår även att främja blandad bebyggelse för att minska segregation.

Bolaget skall samarbeta med privata fastighetsägare, kommunala förvaltningar och föreningsliv i syfte att ta ett samhällsansvar.

6. Samordning och dialog

6.1 Rapportering och dialog

Det åligger bolaget att hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet. Bolaget skall snart till kommunen översända:

- protokoll från bolagsstämma
- protokoll från styrelsesammanträde
- bolagets årsredovisning samt delårsrapport (T2) varvid även ett prognostiserat årsresultat lämnas.
- revisionsberättelse

Innehåller protokoll som skall översändas till ägaren, uppgifter av sådant slag att Bolaget ej är skyldig att tillhandahålla allmänheten handling vari uppgiften återfinns äger Bolaget rätt att utesluta uppgiften. Av översänt material skall framgå att sådan åtgärd vidtagits.

Bolaget ska tillämpa den för Klippans kommun vid var tid gällande taxan för utlämnande av allmänna handlingar.

Klippans kommuns arkivreglemente ska tillämpas i bolaget.

Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Klippans kommun.

Bokslut skall föredragas vid kommunfullmäktige före ordinarie bolagsstämma varvid styrelsen bör närvara.

Bolaget skall årligen senast den 31 januari (reviderat siffermaterial) samt enligt särskild tidplan för kommunens delårsbokslut tillhandahålla kommunstyrelsen det underlag kommunstyrelsen begär för upprättande av sammanställd redovisning enligt lagen om kommunal redovisning.

Affärsplanen skall efter fastställande redovisas för kommunstyrelsen.

Budget för aktuellt verksamhetsår presenteras och delges kommunstyrelsen senast 15 februari.

Två gånger per år kallar kommunen bolaget till ägardialog.