



Essunga kommun

Ägardirektiv för ESSUNGA Bostäder AB, org.nr 556526-4826

1. Uppdrag

Essungabostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag och ska bidra till uppfyllandet av Essunga kommuns tillväxtmål om 10 000 invånare år 2040, genom att förvärva, bebygga, förvalta, avyttra och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder och bostadsområden.

Essungabostädernas uppdrag är att medverka till att kommunen är en långsiktigt hållbar och attraktiv kommun att leva och bo i för en mångfald av människor. Bolaget ska ta ett aktivt samhällsansvar med fokus på långsiktig utveckling av kommunens attraktivitet. Särskilt fokus ska vara på ökad trygghet och trivsel samt långsiktig ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

2. Ansvar

Essungabostäder ansvarar för att:

- erbjuda en variation av bostäder som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek och standard, upplåtelseform och serviceinnehåll,
- utveckla kommunens bostadsområden tillsammans med andra intressenter,
- medverka till anskaffning av bostäder för särskilda behov; samt
- utföra de uppdrag som ägaren tilldelar bolaget.

3. Inriktning

Bolagets inriktningar beskriver i vilken riktning kommunens som ägare vill utveckla bolaget under mandatperioden inom målområdet Boende och befolkning.

Med dagens bostadsbestånd som underlag bör andelen lägenheter i flerbostadshus öka.

- Balansera bostadsmarknaden genom att anpassa nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd utifrån marknadens efterfrågan och behov.

Storlekar på hyresrätter som det finns efterfrågan på idag är 1-3 r o k. Det råder idag brist på mindre och billiga lägenheter för unga som ska flytta hemifrån och äldre som är i behov av att flytta till en mindre bostad.

- Förtäta och koncentrera nyproduktion i anslutning till befintlig bebyggelse och redan ianspråktagen mark.

Förtätning minskar avståndet till olika funktioner och ökar tillgängligheten till vatten- och avlopp, bredband, kommunikationer, omsorg, service och kollektivtrafik.

Bolaget är en del av kommunkoncernen och ska inom så många områden som möjligt och så långt möjligt samordna sin verksamhet med kommunens, utifrån en kommunkoncernsgemensam helhetssyn.

Bolaget ska stödja kommunfullmäktiges övergripande mål och strategier, vilka anges i kommunens strategiska plan och årliga verksamhetsplan.

3.1 Kvalitetsmål och måluppfyllelse

Andelen hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda ska uppgå till lägst 75 % vid senast genomförda kundundersökning.

Uppföljning sker i samband med rapportering.

4. Ekonomi

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer i enlighet med Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget ska ha en långsiktigt stark ekonomisk ställning för att kunna investera och bidra till kommunens utveckling.

Bolagets styrelse ska årligen anta en affärsplan för kommande treårsperiod.

Bolaget ska till kommunen erlægga en marknadsmässig borgensavgift på det lånebelopp kommunen lämnar borgen för, i enlighet med kommunens finanspolicy.

Bolaget ska vara kopplat till kommunens koncernkontosystem.

4.1 Ekonomiska mål och måluppfyllelse

Avkastningskrav ska sättas med hänsyn till bolagets aktiva samhällsansvar och långsiktiga utveckling av kommunens attraktivitet. Uppföljning sker i samband med rapportering.

Direktavkastning

Bolagets direktavkastning ska ligga i linje med övriga långsiktiga bostadsföretag.

Bolagets direktavkastning ska som lägst vara 2,3 % men ska arbeta för att uppnå 5 %.

Bolaget kan genomföra finansiella långsiktiga satsningar som kortsiktigt påverkar bolagets resultat. Resultateffekten från dessa satsningar ska inte ingå vid beräkningen av avkastningskravet ovan.

Bolaget ska vidare sträva efter att nå kommunfullmäktiges fastställda finansiella mål för kommunkoncernen.

Värdering av bolagets fastigheter

Bolaget ska genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd vart fjärde år. Den aktuella värderingen ska ligga till grund för beräkning av marknadsvärden i bokslut samt användas vid beräkning av bolagets direktavkastning.

Fastighetsvärden

Bolaget ska vårda fastighetsbeståndet genom att utföra löpande underhåll i hållbar omfattning före vinstmaximering av årets resultat.

Riskexponering

Bolaget ska följa Essunga kommuns finanspolicy och arbeta aktivt med att identifiera och i möjligaste mån nedbringa riskerna i sin verksamhet genom aktiv risk management och systematisk intern kontroll.

5. Rapportering och uppföljning

5.1 Rapportering till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen utövar intern kontroll över bolaget. Bolaget ansvarar för att till kommunstyrelsen lämna in:

- a) protokoll från styrelsens sammanträden (löpande efter varje sammanträde)
- b) bolagets affärsplan/verksamhetsplan
- c) uppgifter om bolagets verksamhet, måluppfyllelse och ekonomi efter varje tertial. Rapportering sker enligt kommunledningssektorns anvisningar.
- d) bolagets årsredovisning

Bolaget ska dessutom i ett så tidigt skede som möjligt informera kommunstyrelsen om viktigare händelser och risker som påverkar eller kan komma att påverka bolagets anseende, ekonomi eller utveckling.

Bolaget ska i förvaltningsberättelsen redogöra för hur den verksamhet som bolaget bedrivit under året har förverkligat det kommunala ändamålet.

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.

6. Kommunfullmäktiges kontroll över verksamheten

Av kommunallagen framgår att kommunfullmäktige ska få ta ställning innan ett kommunalt bolag fattar beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Kommunfullmäktiges godkännande ska inhämtas såvitt avser

- investeringar överstigande 22 basbelopp (1 000 000 kronor 2019).
- bildande eller förvärv av dotterbolag
- planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet; samt
- övriga frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt.

Bolaget ansvarar för att berörda frågor underställs kommunfullmäktiges ställningstagande.

7. Beslut om ägardirektiv

Detta ägardirektiv ska, efter kommunfullmäktiges godkännande, antas på bolagsstämma i bolaget.