

# Ägardirektiv för Trosabygdens Bostäder AB (Trobo)

---

Antagen av:	Kommunfullmäktige 2019-04-24, § 30 Trosabygdens Bostäder AB bolagsstämman 2019-05-06, § 11
Dokumentkategori:	Styrdokument
Dokumenttyp:	Reglemente

## Innehållsförteckning

<b>Ägardirektiv för Trosabygdens Bostäder AB .....</b>	<b>2</b>
1. Kommunövergripande styrdokument och riktlinjer .....	2
2. Bolaget som del av den kommunala organisationen .....	2
3. Kommunens direktivrätt .....	2
4. Kommunens uppsikt och styrfunktion .....	2
5. Bolagets verksamhet .....	3
6. Bolagets ändamål .....	4
7. Fullmäktiges ställningstagande .....	4
8. Förvaltningsberättelsen .....	4
9. Ekonomiska mål .....	5
10. Verksamhetens mål .....	6
11. Finansiering.....	7
12. Budget och affärsplan .....	7
13. Information och ägardialog.....	7
14. Samordning med koncernen .....	7
15. Miljö.....	8
16. Rekrytering och instruktion för VD.....	8
17. Sekretess.....	9
18. Arvode.....	9
19. Arkivreglemente .....	9
20. Taxa för utlämnande av allmänna handlingar .....	9

## Ägardirektiv för Trosabygdens Bostäder AB

Detta ägardirektiv avser Trosabygdens Bostäder AB (org. nr 556476-7704) nedan kallat bolaget och är antagna av kommunfullmäktige i Trosa 2019-04-24, § 30 och är fastställda av bolagsstämman för Trosabygdens Bostäder AB 2019-05-06.

### 1. Kommunövergripande styrdokument och riktlinjer

Bolaget ska tillämpa de övergripande styrdokument som fullmäktige lägger fast för den Kommunala koncernen. Övergripande *styrprinciper* för koncernens verksamhet är Fastlagd kurs för Trosa kommun, antagen 1991-08-21.

Kommunstyrelsen kan i särskilt beslut avgöra vilka kommunala styrdokument som ska gälla för bolaget.

### 2. Bolaget som del av den kommunala organisationen

Bolaget ägs av Trosa kommun. Bolaget är en del av kommunens verksamhet och ska i sin verksamhet beakta detta.

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom

1. bolagsordning
2. ägardirektiv
3. av fullmäktige och av kommunstyrelsen utfärdade särskilda direktiv
4. förekommande avtal mellan kommunen och bolaget

### 3. 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.

### 4. Kommunens uppsikt och styrfunktion

Bolagets verksamhet står enligt kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen och kommunstyrelsen utövar kommunens styrfunktion över bolaget i de avseenden som anges i kommunstyrelsens reglemente.

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

Kommunstyrelsen ska utan dröjsmål få del av:

- protokoll från bolagsstämma
- protokoll från styrelsesammanträde
- budget och verksamhetsplan
- bolagets ekonomiska rapporter och årsredovisning
- revisionsberättelse

Bolagen erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 9 § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och, om verksamheten har utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

## 5. Bolagets verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunala intressen förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Bolaget kan även förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter för den kommunala verksamheten. Detta framgår av bolagsordningen. Verksamheten är begränsad till Trosa kommun. Bolaget ska tillsammans med kommunen medverka i åtgärder för att utveckla och förädla fastighetsmarknaden i Trosa kommun inom ramen för den av kommunfullmäktige fastställda översiktsplanen.

### **Grundläggande principer för bolagets verksamhet**

Ansvar för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att utforma organisationen så att de bästa förutsättningarna för bolagets ändamål och mål tillgodoses.

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga marknadsorienterade grunder under iakttagande av det kommunala ändamålet och de kommunalrättsliga principer som framgår av dessa ägardirektiv. *Bolaget ska förmedla sina bostäder på ett ordnat sätt, med transparenta regler.*

Syftet med att driva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma effektivitet till gagn för dem som utnyttjar bolagets tjänster utan att detta går ut över den kommunala verksamheten i övrigt. Bolaget kan därför inte tillåtas att optimera effektiviteten i sin verksamhet om detta medför nackdelar för organisationen i dess helhet som överväger fördelarna för bolaget. Kommunen och bolaget ska därför i samråd söka lösningar som tillgodoser båda dessa intressen varvid kommunstyrelsens uppdrag att samordna bolagets verksamhet med kommunens ska respekteras.

*Bolagets hyresgäster ska erbjudas god information och frågor om boendeinflytande ska särskilt beaktas av styrelsen. Årliga kundundersökningar ska genomföras av bolaget som ett medel att utveckla kvaliteten i verksamheten.*

## 6. Bolagets ändamål

Bolaget ska på marknadsmässiga villkor erbjuda bostäder och boendemiljöer med kundkvalitet i fokus för att medverka till kommunens attraktivitet som bostadsort och som etableringsort för företag.

Ändamålet för bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen i kommunen samt tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet, och vidare kompletterande lokaler för kommersiell uthyrning.

Målet är att bidra till ökad livskvalitet för dagens och morgondagens kommuninvånare och till kommunens positiva utveckling och tillväxt. Bolaget ska drivas på ett sådant sätt att ägaren erhåller en långsiktigt rimlig avkastning på kapitalet. Bolaget ska bedrivas med långsiktig lönsamhet och hållbarhet på affärsmässig grund.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Trosa kommun.

## 7. Fullmäktiges ställningstagande

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas beträffande

- större investeringar, nyproduktion och ombyggnader
- köp och försäljning av större objekt
- bildande eller förvärv av dotterföretag
- planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- övriga frågor av principiell betydelse eller av större vikt

Skulle olika meningar uppkomma i bolagets styrelse om en fråga ska underställas fullmäktige ska samråd ske med kommunstyrelsen.

Med större investeringar och ombyggnationer i befintligt bestånd menas att de uppgår till minst 1000 basbelopp, och köp och försäljning av objekt minst 500 basbelopp per tillfälle.

## 8. Förvaltningsberättelsen

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen i detta avseende stadgar redovisa hur verksamheten bedrivs och utvecklas mot bakgrund av det kommunala syftet med densamma och av kommunen uppställda ekonomiska mål och mål för verksamheten.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 9 § kommunallagen samt till lekmannarevisorns granskning.

## 9. Ekonomiska mål

Bolaget ska ha sådana ekonomiska resurser att ägaren får en rimlig avkastning på kapitalet, med beaktande av kommunens finansiella åtagande och risk i bolaget. Bolaget ska ha en sådan egen finansiell styrka att man långsiktigt klarar konjunktur- och marknadssvängningar utan ytterligare ägartillskott. Principen ska vara att varje boendegeneration bär sina kostnader. En viktig finansieringskälla för bolagets deltagande i samhällsbyggnadsprocessen bör vara försäljning av fastigheter. Endast vid omfattande nybyggnationer och förvärv kan undantag göras i form av utfästelser om kapitaltillskott.

### **Avkastningskrav**

Bolagets ska årligen till Trosa kommun lämna en avkastning som är rimlig i förhållande till den risk ägaren löper. Kommunstyrelsen avgör vad som är skälig avkastning. Alltför lågt ställda avkastningskrav kan innebära ett otillåtet statsstöd. Bolagets ska nå en avkastning som står i rimlig proportion till bolagets totala kapital (det bokförda värdet). Bolaget ska under mandatperioden arbeta för att stärka avkastningen till nedanstående nivå.

1. Bolaget ska nå en avkastning på 10% på tillskjutet kapital.  
(2018-12-31: 40 600 tkr)
2. Bolaget ska ha ett driftresultat på 5%<sup>1</sup> på totalt kapital.  
(resultat efter finansiella poster rensat för upp- och nedskrivningar i förhållande till totalt kapital)

### **Soliditet**

Bolagets långsiktiga soliditet bör vara 30% men kan under en expansiv fas ligga lägre, dock aldrig under 15 %. Bolaget ska i sin planering tillse kapitalstrukturen i bolaget är rimlig långsiktigt. Bolaget ska under mandatperioden arbeta för att stärka soliditeten till mellan 20-30% år 2022. (2017-12-31: 18,9%)

3. Bolaget ska ha en soliditet på 30%

### **Utdelning**

Bolaget får lämna utdelning till Trosa kommun med högst det maximala belopp som följer av gällande lagstiftning. I nuvarande lagstiftning är maximal utdelning fastställd till den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med ett tillägg av en procentenhet på tillskjutet kapital (40,6 Mkr 2018-12-31). Bolaget ska under mandatperioden arbeta för att stärka kapitalstruktur som på sikt möjliggör en utdelningsnivå på 30-50% av årets resultat exklusive värdeförändringar på anläggningstillgångar.

4. Bolaget ska lämna en årlig utdelning till ägaren på 20-30% av årets resultat (exkl värdeförändringar på anläggningstillgångar).

---

<sup>1</sup> Den av Trosa kommun bedömda rimliga avkastningen är 5% över tid. Motsvarande 2% inflation och 2,5% genomsnittlig svensk tillväxt samt en riskpremie på 0,5%.

## 10. Verksamhetens mål

Bolagets ska medverka till kommunens attraktivitet som bostadsort och som etableringsort för företag. Vid nybyggnation av bostäder tillse att det byggs lägenheter anpassade för äldre och funktionsnedsatta. Bolaget ska möjliggöra bildandet av bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrätter där rätt förutsättningar finns. Bolaget ska bygga bostäder och kommersiella lokaler på affärsmässig grund, samt långsiktigt komplettera där marknaden är underdimensionerad, t.ex. i Vagnhärad. Bolaget ska öka ambitionsnivån vad gäller underhåll av utemiljöer i likhet med ägaren, för att skapa tilltalande, trygga och säkra utemiljöer. Bolaget ska erbjuda sociala kontrakt med ambitionen att omförhandla dessa till reguljära hyresavtal inom rimlig tid (i normalfallet ett år).

Bolaget ska genomföra årliga kundundersökningar.

1. Hyresgästerna ska känna sig trygga i sin boendemiljö och svara minst 84% i kundundersökningen om trygghet. (2018: 77,5%)
2. Hyresgästerna ska ha en ren och snygg boendemiljö och svara minst 77% i kundundersökningen. (2018: 72,6%)
3. Hyresgästerna ska känna att bolaget tar kunden på allvar och svara minst 88% i kundundersökningen. (2018: 80,4%)
4. Hyresgästerna ska få hjälp när det behövs och svara minst 88% i kundundersökningen. (2018: 89,8%)
5. Hyresgästerna ska vara nöjda med bolagets förvaltning och svara minst 75% i kundundersökningen om förvaltningspolicy. (2018: 72,8%)

Engagerade medarbetare är centralt för att bolaget ska kunna uppnå såväl verksamhetsmål som ekonomiska mål långsiktigt. Därför ska bolaget genomföra årlig enkätundersökning inom ramen för SKLs HME-enkät (Hållbart medarbetarengagemang).

6. 80% av de anställda ska svara 4 eller 5 på en 5-gradig skala där 5 är högsta betyget.

Bolaget ska bidra till kommunens positiva utveckling och tillväxt.

7. Bolaget ska under perioden 2019-2022 bygga minst 80 nya lägenheter.

Bolaget ska ha god framförhållning och aktuella flerårsplaner för underhåll och årligen avsätta medel för detta i rimlig proportion till fastighetens värde.

8. Det planerade underhållet av bolagets materiella tillgångar ska överstiga det akuta underhållet inklusive skadegörelse. Minst 60 procent ska vara planerat underhåll.

Vid nybyggnation och ombyggnation ska klimatneutrala eller förnyelsebara energikällor eftersträvas. Fjärrvärmeanslutning ska vara ett förstahandsalternativ där det erbjuds på goda affärsmässiga villkor. Låga livscykelkostnader ska vara vägledande vid val av tekniska lösningar. Bolaget ska följa kommunens energiplan tex genom att driftsätta solceller där goda förutsättningar finns.

9. Bolaget ska under perioden 2019-2022 minska energiförbrukningen med

10% i snitt i bolagets bestånd.

## 11. Finansiering

Bolaget ska sträva efter att ha låga långsiktiga finansieringskostnader med beaktande av likviditets- och andra finansiella risker. Kommunfullmäktige fastställer på förslag av kommunstyrelsen ett borgenstak för kommunens engagemang i bolaget. För kommunal borgen ska uttas en borgensavgift enligt beslut kommunfullmäktige.

Bolaget ska följa av kommunfullmäktige fastställd finanspolicy för kommunkoncernen.

## 12. Budget och affärsplan

Bolaget ska årligen och vid den tidpunkt som kommunstyrelsen fastställer tillstålla kommunstyrelsen en plan för sin verksamhet och ekonomi för det följande räkenskapsåret. Planen ska innehålla redovisning i de avseenden kommunstyrelsen bestämmer. Efter beredning kan planen överlämnas till kommunfullmäktige om kommunfullmäktige så begär. Fullmäktiges eventuella beslut avseende planen kan utformas som ägardirektiv för bolaget. Med affärsplan menas återrapportering av bolagets aktiviteter för att uppfylla ägardirektivets mål.

## 13. Information och ägardialog

Ägaren ska fortlöpande hållas informerad av bolaget om dess verksamhet. Bolaget ska initiera möten med kommunen om omständigheterna så påkallar.

Bolagets styrelse ska vid två tillfällen varje år inbjuda till överläggning med kommunstyrelsens ordförande och oppositionsrådet.

Bolagets styrelse, verkställande direktör, revisorer och lekmannarevisorer kan komma att kallas sedan årsredovisning, revisionsberättelse och granskningsrapport tillställts kommunen och i god tid innan bolagsstämma närvara vid ett fullmäktigesammanträde för att besvara frågor om bolagets verksamhet.

## 14. Samordning med koncernen

Bolaget och kommunen ska ömsesidigt ta initiativ till samverkan som kan leda till ökad effektivitet (lägre kostnader och/eller högre kvalitet) för koncernen Trosa kommun.

Bolaget ska i den mån detta låter sig göras medverka i kommunens upphandlingar. Bolaget ska alltid vid köp av tjänster beakta möjligheten att anlita gemensamma servicefunktioner (ekonomi, inköp, IT etc.) som finns i kommunen och övriga kommunägda företag.

Samordning ska ske med kommunen i fråga om budget och bokslutsprocesser och revision. Bolagets rapportering avseende ekonomi och verksamhet ska anpassas till de tidplaner som kommunstyrelsen beslutar för den kommunala organisationen i övrigt.



Bolaget ska årligen och vid den tidpunkt kommunstyrelsen fastställer tillhandahålla kommunstyrelsen det underlag styrelsen begär för upprättande av kommunens sammanställda redovisning enligt lagen om kommunal redovisning.

Bolaget ska i sin internkontrollplan ha med kommunstyrelsens obligatoriska kontrollpunkter för nämnder och bolag när så är tillämpligt.

Bolaget ska presentera sin verksamhet och organisation på kommunens webbsida, i övrigt medverka i kommunens interna och externa information, samt använda kommunens grafiska profil. Bolaget ska vidare aktivt delta i marknadsföringen av Trosa kommun som bostads- och etableringsort.

Bolaget ska ha en planering och organisation som rustar verksamheten att hantera extraordinära händelser. Bolaget ska samordna sig med kommunen i samband med extraordinära händelser.

#### **Samordnad revision**

Upphandling av auktoriserad revisor i bolaget och sakkunnigt biträde till de förtroendevalda revisorerna och till lekmannarevisorer ska samordnas.

Revisorer och lekmannarevisorer ska samordna sin granskning så att onödigt dubbelarbete undviks. För detta ska FAR:s rekommendation om gemensam revision tillämpas. Lekmannarevisorer ska i sin granskning förutom vad lag anger söka utvärdera bolagets måluppfyllelse samt redovisa vad därvid framkommit i granskningsrapporten.

#### **15. Miljö**

I likhet med koncernen i övrigt ska bolaget ha ett miljöledningssystem, som fastställs av bolagets styrelse. Miljöledningssystemet ska överensstämja med riktlinjerna för Trosa kommuns miljöledningssystem.

#### **16. Rekrytering och instruktion för VD**

Bolagets styrelse ska vid rekrytering och lönesättning av verkställande direktör samråda med kommunstyrelsens ordförande.

Styrelsen ska enligt aktiebolagslagen meddela riktlinjer och anvisningar för verkställande direktörens handhavande av den löpande förvaltningen. Styrelsen ska se till att instruktionen omprövas mot bakgrund av ändrade förhållanden och vunna erfarenheter.

I instruktionen ska anges i vilken omfattning verkställande direktören, för styrelsen ska anmäla beslut han fattat. De sålunda anmälda besluten ska upptas i styrelseprotokoll.

## 17. Sekretess

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

## 18. Arvode

Arvode för styrelseledamöter utgår i enlighet med Trosa kommuns arvodes- och ersättningsreglemente för kommunalt förtroendevalda, antaget av kommunfullmäktige i Trosa kommun.

## 19. Arkivreglemente

Trosa kommuns arkivreglemente ska tillämpas i bolaget.

## 20. Taxa för utlämnande av allmänna handlingar

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