

Antagen av kommunfullmäktige den 26 april 2000, § 50

Reviderad av kommunfullmäktige den 31 januari 2001, § 7 Dnr: 224/00-906

Reviderad av kommunfullmäktige den 23 april 2003, § 68 Dnr: 273/03-906

Reviderad av kommunfullmäktige den 22 april 2009, § 61 Dnr: 224/00-906

Reviderad av kommunfullmäktige den 27 april 2011, § 58 Dnr: 156/11-282

Reviderad av kommunfullmäktige den 29 januari 2014, §§ 9-10 Dnr: 156/11-282

Ägardirektiv för Båstadhem AB

1. Bolagets verksamhet

Ändamålet med bolagets verksamhet är att, med iakttagande av den kommunalrättsliga lokaliseringsprincipen, i allmännyttigt syfte främja kommunens försörjning av bostäder, inklusive äldreboenden. Detta ska ske genom att bolaget aktivt förvärvar, avyttrar, äger, bebygger och förvaltar bostadsfastigheter. Bolaget ska härvid beakta bl a möjligheterna att genomföra försäljningar och byggnadsprojekt avseende annat än hyresrätter som ett led i att finansiera hyresrättsproduktion.

Bolaget har även att, på uppdrag av kommunen, förvalta kommunens fastigheter. Detta uppdrag redovisas i detalj i ett förvaltningsavtal.

Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Bolaget är en del av den totala verksamheten i Båstads kommun och ska tillsammans med kommunstyrelsen och verksamhetsområden bidra till kommunens positiva utveckling och tillväxt. Bolaget ska erbjuda prisvärda och kvalitativa bostäder och boendemiljöer för att medverka till kommunens attraktivitet som boendeort.

Verksamheten bör drivas så att Båstadhem AB blir en föregångare ifråga om:

- omvandling till ett ekologiskt hållbart samhälle
- boinflytande för hyresgästerna
- motverkande av segregation
- trygghet i boendet
- tillgänglighet för rörelsehindrade
- trygghetsboende

Mål:

Behovet av fler bostäder med hyresrätt som upplåtelseform i Båstads kommun har varit känt under en längre tid. Båstadhem AB ska aktivt medverka till att antalet hyresrätter för åretruntboende i kommunens bostadsbestånd ökar. Efterfrågan och bolagets ekonomi ska styra nyproduktionen.

Bolaget förutsätts inför ettvarit verksamhetsår göra en analys av bostadsmarknaden, även innefattande en dialog med kommunen, och fastställa behov och möjlighet att bygga ett angivet antal lägenheter.

2. Bolaget som organ för kommunal verksamhet

Bolaget är organ för kommunens verksamhet och således underordnat Båstads kommun. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige och av kommunstyrelsen med stöd av delegation utfärdade direktiv.

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhets förhållande till kommunen genom:

- a) kommunens företagspolicy
- b) gällande bolagsordning
- c) gällande ägardirektiv
- d) förekommande avtal mellan kommunen och bolaget

3. Tolkning av ägardirektiv

Uppstår delade meningar mellan bolaget och kommunen hur dessa ägardirektiv ska tolkas ska frågan hänskjutas till kommunstyrelsen för avgörande.

4. Frågor som ska underställas fullmäktige

Enligt § 5, bolagsordningen, ska bolaget bereda kommunfullmäktige i Båstads kommun möjlighet att ta ställning innan beslut tas i ärende av principiell betydelse eller annars av större vikt för bolaget eller den gemensamma utvecklingen i kommunen.

Härmed avses bl.a.

- ◆ Investeringsbeslut eller beslut om avyttring av större omfattning, överstigande 10 miljoner kronor.
- ◆ Fusion av företag.
- ◆ Förvärv av företag, bildande av dotterbolag eller överföring av bolagets verksamhet på dotterbolag.
- ◆ Årsredovisningen, med förslag till utdelning, föreläggs kommunfullmäktige före bolagsstämman.
- ◆ Ingående av avtal/överenskommelser, vilka - oavsett kontraktsvärdet – är av strategisk eller principiell betydelse för kommunen.
- ◆ Avyttring av hyresfastigheter är av principiell betydelse.

5. Kommunstyrelsens insynsrätt och uppföljning

Enligt § 16 bolagsordningen äger kommunstyrelsen i Båstads kommun rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt att i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta innebär bl.a. att bolaget till kommunstyrelsen ska lämna återkommande rapportering, minst två gånger per år, om den ekonomiska och verksamhetsmässiga utvecklingen inom bolaget. Vid minst två tillfällen per år ska bolagets ledning, efter initiativ från i första hand kommunstyrelsens ordförande, delta i dialogmöte med kommunledningen, varvid bolaget ska rapportera aktuell och beräknad måluppfyllelse av de mål som finns i detta direktiv.

Bolaget enrinras om att kommunstyrelsen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det kommunala ändamålet och utförts inom ramen för den kommunala kompetensen. Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna 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.

Bolaget ska vidare till kommunen lämna underlag för kommunens koncernredovisning. Detta underlag ska inlämnas till kommunens ekonomikontor senast den 15 mars året efter verksamhetsåret.

I årsredovisningen ska även uppgifter lämnas om hur styrelsen och verkställande direktören anser att ändamålet med bolagets verksamhet förverkligats under året.

6. Granskningsrapporten

Det åligger bolagets lekmannarevisorer att 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 första stycket.

7. Bolagsstämma

Kommunstyrelsens ledamöter och ersättare har närvarorätt vid ordinarie bolagsstämma och ska underrättas om tid och plats för stämman.

Bolaget ska tillse att kommunstyrelsens ledamöter och ersättare bereds tillfälle att ställa frågor om bolagets verksamhet vid bolagets ordinarie bolagsstämma.

8. Ekonomi

Bolaget ska drivas enligt marknadsorienterade och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Bolaget ska skapa de ekonomiska utrymmen som behövs för att man ska kunna fullfölja kommunens intentioner avseende den strategiska kommunnyttan med ägandet. En finansieringskälla för bolagets deltagande i samhällsbyggnadsprocessen, d v s byggnation av nya hyresrätter, kan vara försäljning av fastigheter. Försäljning av hyresfastigheter bör dock ske på ett sådant sätt att fastigheterna bibehålls som hyresfastigheter.

Bolaget ska långsiktigt arbeta för konsolidering i syfte att minska kommunens risktagande som ägare samtidigt som bolagets kreditvärdighet ökar.

Bolaget ska varje år till kommunen lämna utdelning med belopp motsvarande det av kommunen som betalning för aktier tillskjutna kapitalet multiplicerat med den genomsnittliga statslåneräntan plus en (1) procentenhet. Utdelningen får dock, tillsammans med eventuella övriga värdeöverföringar under ett räkenskapsår, inte överstiga hälften av föregående års vinst.

I syfte att minimera externa räntekostnader i koncernen ska bolaget vid upplåning av kapital utnyttja den säkerhet som en kommunal borgen innebär. Dock ska korta krediter utan kommunal borgen kunna utnyttjas som byggnadskreditiv.

Bolaget ska varje år, per den 31/12, till kommunen betala en marknadsmässig borgensavgift av borgenssumman. Borgensavgiften fastställs årligen av kommunen.

Bolaget ska under varje given treårsperiod sträva efter en genomsnittlig direktavkastning motsvarande 4 %. Direktavkastningen definieras som bruttovinsten/marknadsvärdet av fastigheterna.

Det är bolagets skyldighet att tillse att alla möjligheter till samordning mellan bolaget och kommunen, som gagnar båda parter, tas tillvara och är prioriterade av bolagsledningen.

9. Övrigt

Upphandling av revision enligt aktiebolagsordningen samordnas av kommunens revisorer.

Upphandling av lekmannarevisorernas biträde samordnas av kommunens revisorer.