



SUNDBYBERGS STADSHUS AB

**Sundbybergs stadshus AB:s konkretisering av
fullmäktiges ägardirektiv den 1 juli 2016 till
Fastighets AB Förvaltaren (publ)**

FULLMÄKTIGES ÄGARDIREKTIV

- Ägardirektiven till koncernen Sundbybergs stadshus AB från fullmäktige gäller över flera år (mandatperiod)
- Konkretiseringen av ägardirektiven från Sundbybergs stadshus AB till dotterbolagen ses över löpande

ÄGARDIREKTIV INOM KONCERNEN SUNDBYBERGS STADSHUS AB

- Kommunfullmäktiges ägardirektiv till koncernen inklusive styrande dokument och stadens budget i tillämpliga delar
- Sundbybergs stadshus AB:s konkretisering av fullmäktiges ägardirektiv den 1 juli 2016 som gäller alla dotterbolag
- Sundbybergs stadshus AB:s konkretisering av fullmäktiges ägardirektiv den 1 juli 2016 till respektive dotterbolag



SUNDBYBERGS STADSHUS AB

**Sundbybergs stadshus AB:s konkretisering av
fullmäktiges ägardirektiv den 1 juli 2016 till
Fastighets AB Förvaltaren (publ)
generella direktiv som gäller alla dotterbolag**

EN GENERELL DEL SOM OMFATTAR ALLA DOTTERBOLAG

Ägardialog – halvdag mars och heldag september

- Ägardialog med dotterbolagen äger rum under mars månad med fokus på uppföljning av föregående verksamhetsår och i september månad med fokus på innevarande år och på dotterbolagens affärsplaner för nästkommande år.
- Ägardialogen behandlar således bolagets mål, strategier, affärsplan, uppföljning av verksamheten (innefattande bl. a. ekonomisk uppföljning och omvärlds- och branschanalys) samt avstämning av styrdokument.

EN GENERELL DEL SOM OMFATTAR ALLA DOTTERBOLAG

- Fullmäktiges budget omfattar även i vissa delar koncernen Sundbybergs stadshus AB. Mål och uppdrag som fullmäktige fastställer i budgeten för koncernen ska inarbetas i Sundbybergs stadshus AB:s verksamhetsplan
- Bolagens delårsrapport, årsredovisning, revisionsberättelser och lekmannarevisorernas granskningsrapporter ska enligt den av kommunstyrelsen varje år fastställda tidsplanen tillställas kommunfullmäktige så snart de föreligger.

EN GENERELL DEL SOM OMFATTAR ALLA DOTTERBOLAG

Bolagen ska hålla Sundbybergs stadshus AB informerad om sin verksamhet och planerade åtgärder av vikt.

Sundbybergs stadshus AB äger rätt att ta del av bolagens handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolagen och deras verksamhet. (undantag sekretess).

Bolagen ska till Sundbybergs stadshus AB översända följande handlingar:

- protokoll från styrelsemöten och bolagsstämma
- affärsplan, ekonomiska rapporter, delårsrapport och underlag för koncernbokslut ,årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport, plan för intern kontroll (risker, stresstest etc)

EN GENERELL DEL SOM OMFATTAR ALLA DOTTERBOLAG

Bolagens styrelser ska i delårsrapport (per sista augusti) och årsredovisningen redovisa

- hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna. Styrelsernas rapportering ska utformas så att det kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt enligt 6 kap 1a § KL. Gäller enbart årsredovisningen.
- måluppfyllelse av ägardirektiv (inklusive konkretiserade ägardirektiv)
- uppdrag som framgår av fullmäktiges budget
- andra i särskilda beslut givna uppdrag (t.ex. stadens nya vision och policyer)

EN GENERELL DEL SOM OMFATTAR ALLA DOTTERBOLAG

- Bolagen ska i dialog med ansvarig nämnd i staden erbjuda ungdomar sommarjobb.
- Bolagen ska bidra med åtgärder för att underlätta inträdet på arbetsmarknaden
- Bolagen ska mäta kundnöjdheten

EN GENERELL DEL SOM OMFATTAR ALLA DOTTERBOLAG

- Bolagen ska se till att Sundbybergs stadshus AB bereds möjlighet att ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. (inför fullmäktiges ställningstagande)
- Bolagen ska utse och entlediga verkställande direktör efter samråd med Sundbybergs stadshus AB innan samråd sker med kommunen
- Frågor som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt anges i respektive dotterbolags särskilda ägardirektiv (som moderbolaget bedömer som principiella inom koncernen)

EN GENERELL DEL SOM OMFATTAR ALLA DOTTERBOLAG

- Sundbybergs stadshus AB fastställer årligen i prognosdirektiv ekonomiska mål för dotterbolagen såsom avkastningskrav, soliditetsmål, belåningsgrad och räntetäckningsgrad



SUNDBYBERGS STADSHUS AB

**Sundbybergs stadshus AB:s konkretisering av
fullmäktiges ägardirektiv den 1 juli 2016 till
Fastighets AB Förvaltaren (publ)
direktiv som bara gäller Fastighets AB
Förvaltaren**

SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV TILL FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN

- Bolaget ska pröva möjligheten att omvandla lokaler och andra ytor till boenden inom ramen för stadens ansvar för flyktingmottagande och andra sociala åtaganden.
- Bolaget ska också arbeta med social hållbarhet i sina stadsdelar
- Bolaget får avyttra fastigheter till annan fastighetsägare med hyresrätt som boendeform
- Bolaget ska endast i begränsad omfattning inneha kommersiella lokaler i sina bostadsfastigheter (s.k. blandfastigheter)
- Folkbokförda i Sundbybergs stad ska på lika villkor få ställa sig i kö till trygghetsboende



SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV TILL FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN

- Bolaget får ombilda hyresrätter till bostadsrätter inom andra områden än de som omfattas av huvudregeln i ägardirektivet
- Bolaget ska ha mark för framtida bostadsbehov och ska, i samband med ombildningar, säkerställa rådighet över strategisk mark som behövs för det allmännas intresse
- Bolaget ska uppfylla lägst nivå silver eller motsvarande nivå vid nyproduktion och där så är möjligt vid renoveringar

SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV TILL FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN

Bolaget ska se till att Sundbybergs stadshus AB bereds möjlighet att ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt;

- Utifrån affärsmässiga och finansiella ställningstaganden (kopplat till ”stresstest”) på koncernnivå ska moderbolaget ta ställning till:
 - Investeringar som överstiger 50 mnkr
 - Förvärv och avyttring av fastigheter (inkl. ombildning) (vissa KF-ärenden)
- Köregler

SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV TILL FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN – STÄLLNINGSTAGANDEN

- Fastighetsutvecklingsplan (nyproduktion och renoveringar) med ett tioårigt perspektiv - årligen
- Underhållsplan med femårigt perspektiv - årligen

SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV TILL FASTIGHETS AB FÖRVALTAREN - STÄLLNINGSTAGANDE

Renoveringsplanen i Fastighetsutvecklingsplanen ska ha sin utgångspunkt i

- en transparent och lättförståelig kommunikation med hyresgäster vid renoveringar
- en tydlig och tidig information till och dialog med hyresgästerna om konsekvenserna av planerad renovering
- hyresgästernas inflytande och valmöjligheter
- olika renoveringsnivåer
- vinsten ur ett hållbarhetsperspektiv med att renovera jämfört med att avyttra
- renovering av lägenheter t.ex. vid avflyttning