



---

Ägardirektiv  
för  
Fastighets AB Förvaltaren (publ.)<sup>1</sup>

---

---

<sup>1</sup> Antagen på kommunfullmäktiges sammanträde den 17 juni 2019, § 406.

# Ägardirektiv för Fastighets AB Förvaltaren

Detta ägardirektiv avser Fastighets AB Förvaltaren (556050-2683), nedan kallat Bolaget.

## 1. Bolaget som en del av den kommunala organisationen

Sundbybergs stad och dess bolag ska ses som en helhet. Den totala kommunnyttan ska ligga till grund för mål och ambitioner i stadens olika verksamheter. Som en del av kommunkoncernen ska Bolaget aktivt medverka till att stadens vision förverkligas. Bolaget ska i sin verksamhet beakta detta.

Förutom genom lag och annan författning regleras Bolagets verksamhet genom:

- bolagsordning
- ägardirektiv
- Sundbybergs stads budget för innevarande period
- övriga av kommunfullmäktige antagna styrdokument – i tillämpliga delar

Kommunstyrelsen är ansvariga för att beslut i kommunfullmäktige som berör Bolaget delges Bolaget. Bolaget har ett särskilt ansvar att ta del av Sundbybergs stads budget och i sin verksamhets- och/eller affärsplan implementera alla delar som berör Bolaget.

## 2. Bolagskoncernens struktur

Bolaget ingår som en del i koncernen Sundbybergs stadshus AB. Bolaget är dotterbolag till moderbolaget Sundbybergs stadshus AB.

Styrelsen för moderbolaget, koncernstyrelsen, ska fatta de principiella beslut som krävs för att kommunfullmäktiges mål ska nås och uppdragen genomföras i enlighet med bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Dotterbolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

## 3. Kommunens direktivrätt

Staden, genom kommunfullmäktige, fastställer de dokument som reglerar koncernbolagens verksamhet och moderbolaget är stadens instrument för styrning och uppföljning av den verksamhet som bedrivs i bolagsform.

Styrelser och verkställande direktörer i koncernens bolag har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen eller mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, exempelvis aktiebolagslagen och offentlighets- och sekretesslagen. Bolaget har att bevaka att så inte är fallet och i händelse av en sådan situation uppmärksamma staden på detta.

## 4. Kommunens uppsiktsplikt

Kommunstyrelsen utövar tillsyn över Bolagets verksamhet genom den så kallade uppsiktsplikten. Bolaget ska se till att kommunstyrelsen utan dröjsmål äger tillgång till vad som krävs för genomförandet av tillsynen i fråga.

## 5. Frågor av vikt

Beslut av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska hänskjutas till kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen via moderbolaget för ställningstagande. Till denna beslutskategori hör bland annat:

- större investeringar enligt gällande styrdokument
- avyttring av bostadsfastigheter
- strategiska planer av större vikt som påverkar andra delar av kommunkoncernen

Om det i något fall skulle råda osäkerhet om en fråga är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska frågan föras upp till kommunfullmäktige för ställningstagande. Vid köp eller avyttring av fastighet som ej är bostadsfastighet ska styrelsen ta ställning till om frågan ska lyftas till kommunfullmäktige eller ej.

## 6. Bolagets verksamhet

Bolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag och har i första hand i uppdrag att inom Sundbybergs stad äga, bygga, utveckla och förvalta hyresbostäder och lokaler. Aktiv fastighetsförvaltning kan också innebära köp och försäljning av fastigheter, när så är strategiskt motiverat. Syftet med Bolaget är att främja bostadsförsörjningen i Sundbybergs stad och Bolaget ska erbjuda hyresgästerna möjlighet till inflytande i sitt boende. Mål ska fastställas om att bygga nya hyresrätter.

## 7. Verksamhetens inriktning

Bolaget är ett byggande och utvecklande bolag och har därmed en viktig och aktiv roll i att bidra till en hållbar utveckling av staden. Bostadsutbudet ska vara varierat och med en storleksvolym som möjliggör för Bolaget att ta ett socialt bostadsansvar.

Nya reformer för att det ska bli lättare att få boende i Sundbyberg ska utvecklas, exempelvis nya bolösningar som kompiskontrakt och att system som ungdomsgaranti eller köregler för äldre utvärderas och utvecklas.

Därtill ska arbetet med systematisk hyressättning fortsätta och inkomstkraven på hyresgäster uppdateras. Exempelvis bör alla typer av regelbundna inkomster räknas med för att uppfylla inkomstkraven.

### *Hållbarhet*

Bolaget ska vara en föregångare i klimatarbetet och arbeta för ett sammanhållet Sundbyberg som ligger i framkant i klimat- och miljömställningen. Bolaget ska vara klimatneutralt senast år 2030. Ett särskilt fokus ska ligga på att motverka segregation, effektivisering av fastigheternas energianvändning, hög återvinningsgrad av avfall, lokal förnybar energiproduktion, goda inomhusmiljöer och giftfria material samt göra det enkelt för hyresgäster och brukare att vara miljövänliga. Bolaget ska verka för god arkitektur, beaktandet av kulturvärden i sina fastigheter och värna beståndets konst. God arkitektur har lång hållbarhet och utgår från platsens förutsättningar och dess kvaliteter.

### *Digitalisering*

Sundbybergs stad är en innovativ, levande och nytänkande stad som nyttjar digitaliseringens möjligheter för att göra livet enklare och bättre för dem som bor, verkar och vistas i Sundbyberg. Bolaget ska delta i arbetet med att skapa digitala tjänster och service för att skapa värde, nytta och tillgänglighet för både hyresgäster

och medborgare.

#### *Medborgarinflytande*

Bolaget ska medverka till att Sundbybergs stad är en trygg plats att leva och bo på och där medborgarna har goda möjligheter till att påverka. Bolaget ska i sin verksamhet prioritera den sociala dimensionen för att stärka tryggheten och motsvara de behov som hyresgästerna har. Hyresgästerna och hyresgästorganisationer ska beredas möjlighet till inflytande över sitt boende, till exempel bör företaget ha en öppen och tydlig kommunikation med berörda inför, och i samband med, underhålls- och renoveringsinsatser.

#### *Hela staden-perspektiv*

Bolaget ska i sin verksamhet se till hela Sundbyberg och till sundbybergarnas bästa. Genom ett hela staden-perspektiv bidrar Bolaget till effektiv samordning och en verksamhet som kommer hela staden till godo.

### **8. Ekonomiska mål**

De ekonomiska målen ska beakta Bolagets möjlighet att underhålla fastigheter samt att bygga nya hyresrätter. Bolaget ska långsiktigt upprätthålla en marknadsmässig lönsamhet. Med grund i staden som tydlig och förutsägbar ägare, starka finanser och stabil verksamhet ska förutsättningar tillvaratas att utforma investeringar, teknikval, belåning och riskhantering på ett sätt som ger optimal kostnadseffektivitet i intervallet från idag och 25 till 50 år framåt.

Inriktningen för belåningen ska vara en belåningsgrad inom intervallet 30 till 45 procent.

### **9. Resultat**

Resultatkravet på Bolaget anges som ett genomsnitt över tiden, löpande 10 år. Inriktningen ska vara en överskottsgrad inom intervallet 38 till 42 procent beroende på årets ambitionsnivå.

Totalavkastning ska följas över tid och motsvara branschjämförelse motsvarande bostadsindex för att säkerställa bolagets finansiella och marknadsmässiga ställning.

Utdelning sker i enlighet med Allbolagen.

### **10. Finansiering**

Finansiering sker enligt Bolagets fastställda finanspolicy. Finanspolicy ska utformas för att ge lägsta kostnader långsiktigt och för att kunna hantera kortsiktiga behov och risker.

### **11. Avgift för kommunens borgensåtagande**

Avgiftens storlek baseras på lånebehovet och fastställs varje år i samband med kommunfullmäktiges beslut rörande stadens budget. Borgensavgiften ska vara marknadsmässig.

### **12. Uppföljning till ägaren**

Staden har enligt lagstiftning ett ansvar för hela koncernens ekonomiska ställning. Detta uttrycks bland annat i den sammanställda koncernredovisningen i stadens årsredovisning.

Moderbolaget upprättar en sammanställd koncernredovisning som utgör bolagskoncernens underlag för stadens sammanställda redovisning. Underlag för den sammanställda koncernredovisningen utgörs av dotterbolagens redovisningar och rapporteringar.

Bolaget ska till moderbolaget redovisa hur ändamålen med verksamheten förverkligats under året och vilka åtgärder i övrigt som vidtagits med anledning av detta ägardirektiv. De mål och uppdrag som Bolaget givits i Sundbybergs stads budget för året ska återrapporteras till kommunfullmäktige och Bolaget ska rapportera i enlighet med styrdokument och anvisningar från staden. Rapporteringen ska anpassas efter stadens tidsplan och aktivitetsplan för rapportering.

Undertecknad årsredovisning, granskningsrapport och revisionsberättelse ska lämnas till moderbolaget och staden senast två veckor innan Bolagets årsstämma.

### **13. Information till ägaren**

Bolaget ska hålla moderbolaget och staden informerade om sin verksamhet. När så föreskrivs i detta ägardirektiv eller när annars anledning föreligger att informera staden ska detta i första hand ske genom moderbolaget.

Bolaget ska utan dröjsmål till moderbolaget och kommunstyrelsen översända:

- protokoll från bolagsstämmor,
- protokoll från styrelsesammanträden
- utvärderingsmaterial som är väsentliga för utövande av tillsyn.

Bolaget ska vidare utan dröjsmål informera moderbolaget och/eller kommunstyrelsen om andra omständigheter, till exempel oegentligheter eller andra missförhållanden.

Ägaren och moderbolaget har med Bolaget en årlig resultatdialog utifrån hur väl kommunfullmäktiges ägardirektiv, mål och uppdrag har uppfyllts. Resultatdialogen sker vanligtvis under perioden mars till april.

### **14. Sekretess**

Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till ägaren, har Bolagets styrelse rätt att ta bort uppgifter där sekretess inte kan garanteras i den fortsatta hanteringen. Bolaget ska i så fall uppge att strykning/utelämnande skett.

### **15. Revision**

Bolagets lekmannarevisorer ska till stadens revisorer även lämna uppgift om hur styrelsen och verkställande direktören uppnått ändamålen med Bolagets verksamhet under året och vilka åtgärder som vidtagits med anledning av detta ägardirektiv och de mål och uppdrag Bolaget givits i Sundbybergs stads budget för året. Lekmannarevisorerna ska även lämna uppgift om Bolagets interna kontroll varit tillräcklig och om de av kommunfullmäktige beslutade styrdokument som gäller Bolaget bedömts ha efterlevts.

#### **16. Bolagsstämma**

Bolaget ska årligen senast den 31 mars hålla ordinarie bolagsstämma, så kallad årsstämma. Bolagets eventuella dotterbolag ska hålla sina bolagsstämmor innan moderbolaget.

#### **17. Taxa för utlämnande av allmänna handlingar**

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

#### **18. Arbetsordning för styrelsen och instruktion för verkställande direktören**

Bolagets styrelse ska fastställa arbetsordning för sitt eget arbete och instruktion för verkställande direktören.