

## Ägardirektiv – Knivstabostäder AB

Antagen av kommunfullmäktige 2016-06-15 § 127

I ägardirektiv tydliggör ägaren, syftet, inriktningen och målen med bolagens verksamhet.

### Bakgrund

Knivstabostäder AB är kommunens allmännyttiga bolag och dess bestånd uppgår till 491 hyreslägenheter.

### Det kommunala ändamålet<sup>1</sup>

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip, främja bostadsförsörjningen i Knivsta kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Knivsta kommun.

### Föremålet för bolagets verksamhet<sup>3</sup>

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Knivsta kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunala verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett samband med den övriga verksamheten. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe.

### Budgetdirektiv 2017

Knivstabostäder ska skapa trivsamma, trygga och attraktiva bostadsområden genom aktiva åtgärder och samarbete med kommunen, föreningsliv och andra organisationer.

Knivstabostäder ska fortsätta att vidta åtgärder för att skapa långsiktigt hållbara fastigheter ur energi- och miljösynpunkt.

Knivstabostäder har ett ansvar för att bygga nya bostadslägenheter för att möta det behov som skapas genom befolkningstillväxten i kommunen. Under år 2017 ska bolaget påbörjat byggnation av cirka 50 nya lägenheter.

Knivstabostäder ska samverka med kommunen för att lösa boendet av socialnämnden identifierade behov. Parternas behov och skyldigheter i samverkan, avseende de identifierade behoven, ska årligen nedtecknas i ett avtal mellan bolaget och socialnämnden, där antalet lägenheter som står till kommunens förfogande ska uppgå till halva lägenhetsomsättningen under året.

Bolaget har att följa intentionerna i FN:s konvention om barnens rättigheter och ska acceptera etableringsersättning som inkomst vid prövning av hyreskontrakt.

Knivstabostäder ska när så är lämpligt samverka med kommunen och kommunens övriga bolag genom medverkan i gemensamma upphandlingar.

---

<sup>1</sup> Bolagsordning antagen av kommunfullmäktige, KS-2014/125

Knivsta kommuns vision är vägledande för bolagets verksamhet och bolaget ska även implementera de policys som omfattar bolaget. Vid motstridighet mellan policy och bolagets möjlighet att på bästa sätt bedriva sin verksamhet kan styrelsen i enstaka fall göra undantag från policys. Alla avsteg ska dokumenteras i styrelseprotokoll.

#### **Ekonomiska och finansiella direktiv**

Avkastningen på redovisat eget kapital ska uppgå till lägst 7,5 procent, det redovisade egna kapitalet skall inte minska reallt. Avkastningskravet enligt ovan gäller före nedskrivningar föranledda av eventuell nyproduktion. Bolaget ska även se till att genomföra fastighetsunderhåll som säkerställer god standard och långsiktigt goda marknadsvärden på fastigheterna.

De avkastnings- eller förräntningskrav som ställs innebär inte med automatik att motsvarande krav ställs på kontant årlig utdelning från bolaget. Merparten av de mervärden som skapas inom bolaget skall konsolideras, det vill säga arbeta vidare i bolaget för att klara bolagets investeringar och fortlevnad, till fromma för såväl bolagets kunder som för ägarna på längre sikt. Endast del av bolagets överskott föreslås utdelas till ägarna för omdisponering till andra verksamhetsområden eller för att minska ägarens skuldbelastning.

#### **Ekonomiska och finansiella direktiv**

Avkastningen på redovisat eget kapital ska uppgå till lägst 7,5 procent, det redovisade egna kapitalet skall inte minska reallt. Avkastningskravet enligt ovan gäller före nedskrivningar föranledda av eventuell nyproduktion. Bolaget ska även se till att genomföra fastighetsunderhåll som säkerställer god standard och långsiktigt goda marknadsvärden på fastigheterna.

De avkastnings- eller förräntningskrav som ställs innebär inte med automatik att motsvarande krav ställs på kontant årlig utdelning från bolaget. Merparten av de mervärden som skapas inom bolaget skall konsolideras, det vill säga arbeta vidare i bolaget för att klara bolagets investeringar och fortlevnad, till fromma för såväl bolagets kunder som för ägarna på längre sikt. Endast del av bolagets överskott föreslås utdelas till ägarna för omdisponering till andra verksamhetsområden eller för att minska ägarens skuldbelastning.

#### **Informations- och samrådsskyldighet**

Kommunfullmäktiges yttrande skall inhämtas såvitt avser:

- Försäljning och förvärv av fastigheter
- Förvärv av aktieposter i andra bolag
- Övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

Antagen av den extra bolagsstämman 2016-08-15