

Ägardirektiv för Tyresö Bostäder AB

Styrelsen och verkställande ledning för Tyresö Bostäder AB har - utöver vad som framgår av gällande lag, bolagsordning och beslut av kommunen/ägaren som meddelas i enskilda ärenden – att iaktta följande riktlinjer i ledningen av bolaget:

1. BOLAGETS ÄNDAMÅL

Tyresö Bostäder AB ska aktivt engageras i arbetet med att uppnå Tyresö kommuns vision för 2030.

Bolaget ska vara ett välskött och långsiktigt agerande bostadsserviceföretag inom Tyresö kommun.

Bolagets huvudinriktning

- På affärsmässiga grunder ska bolaget förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskeden inom Tyresö kommun.
- Bolaget ska verka för att skapa social gemenskap, god service och trygghet i bostadsområdena samt ge förutsättningar för medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna.
- Bolaget ska handha bostadsförmedling inom kommunen.

Bolaget ska förutom vad som anges ovan även uppmärksamma bostadsförsörjningen för följande tre grupper

- ungdomar som söker sitt första egna boende
- äldre som efterfrågar anpassade boenden och ökad trygghet för att längre kunna bo kvar i egen lägenhet.
- personer som av särskilda skäl har svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden. I detta ligger bland annat att hantera förturer i bostadskön enligt närmare överenskommelse med kommunens socialförvaltning.

Hur bolaget avser arbeta för att nå de angivna syftena redovisas till kommunen i en treårig bolagsplan. Planen ska utgå från de mål med mera som beslutats i kommunens treåriga kommunplan och beskriva hur bolaget avser arbeta för att uppfylla målen.

Väsentligare nyförvärv, nybyggnation eller försäljning av fastigheter ska godkännas av kommunen.

2. EKONOMISKT MÅL

Bolaget ska drivas så att en förräntning - före skatt men exklusive eventuella realisationsvinster eller - förluster - uppnås av det egna kapitalet som med en halv procentenhet överstiger kommunens vid vart år gällande internränta¹ till dess att en soliditet om 15 procent har uppnåtts. Därefter bedrivs verksamheten så att lägst den soliditetsnivån upprätthålls.

Till kommunen ska bolaget årligen lämna en utdelning på aktiekapitalet (15 miljoner kronor) som med en procentenhet överstiger den genomsnittliga statslåneräntan under närmast föregående räkenskapsår. Utdelningen får inte överstiga det resultat som uppnåtts.

¹ Den av Sveriges Kommuner och Landsting rekommenderade internränta som Tyresö kommun tillämpar avses återspegla den genomsnittliga finansieringskostnaden för kommunala investeringar. Internräntan fastställs för ett budgetår i taget.

3. FINANSIERING OCH KAPITALFÖRVALTNING

Bolaget ska följa den av kommunfullmäktige beslutad ”finanspolicy för Tyresö kommun och dess helägda företag”.

Lån får endast tas upp mot kommunal borgen. Lån får inte tas upp genom inteckning i bolaget.

Bolagets upplåning ska bedrivas med inriktningen att ge en långsiktigt betryggande finansiering till så låg kostnad som möjligt utan stort risktagande. För att begränsa refinansieringsrisken får inte mer än 30 procent av lånestocken förfalla under en 12-månadersperiod. För att begränsa ränterisken får högst 50 procent av lånen ha ränteförfall inom den närmaste 12-månadersperioden. Övriga ränteförfall bör vara spridda över åtminstone en treårsperiod.

För att kommunens och bolagets sammantagna finansieringskostnad ska bli så låg som möjligt tecknar kommunen borgen för bolagets lån.

Bolagets likvida medel ska placeras på ett betryggande sätt, genom inlåning i bank eller i räntebärande papper som ges ut av svenska staten.

Lån i utländsk valuta, som inte omedelbart säkras i svenska kronor, får inte tas upp.

Den närmare regleringen av finansiering och kapitalförvaltning ska ske genom en av bolagets styrelse beslutad finanspolicy som redovisas till kommunen.

4. RAPPORTERING TILL ÄGAREN M M

Bolaget ska, förutom årsredovisning, till kommunen

- under verksamhetsåret avge periodrapporter som förutom resultaträkning för perioden omfattar en resultatprognos för året. Av rapporterna skall vidare aktuellt uthyrningsläge, aktuell lånestock och viktigare händelser redovisas. Rapporteringen samordnas tidsmässigt med vad som gäller för kommunens egen verksamhet,
- minst en gång per år redovisa en långtidsbedömning över bolagets ekonomi,
- minst en gång per år redovisa hur arbetet enligt den under punkt 1 angivna bolagsplanen fortskrider samt
- löpande inge styrelseprotokoll.

Vid ordinarie årsstämma ska allmänheten beredas möjlighet att som åhörare följa stämman. Plats och tidpunkt för bolagsstämma skall på lämpligt sätt tillkännages i god tid före stämman.

5. MILJÖ

Bolaget ska arbeta för hållbarhet i fastighetsbeståndet, bland annat med minskad energianvändning och ökad användning av förnybara energikällor.

6. ÖVRIGT

Bolaget ska medverka till att samordna sin och kommunens administrativa verksamhet och utnyttja gemensamma system (t ex telefonväxel, ekonomisystem och PA-system) när det är kostnadseffektivt.

I sin inköps- och upphandlingsverksamhet ska bolaget så långt möjligt tillämpa kommunens inköspolicy och medverka i ”koncernens” inköpssamordning.

Bolaget ska i tillämpliga delar följa kommunens regler för representation, värdskap, resor m m.

Styrelsen ska samråda med kommunen i frågor rörande anställning eller avveckling av VD för bolaget liksom i frågor rörande VD:s lön och övriga anställningsvillkor.

Bolagets VD ingår i kommundirektörens ledningsgrupp.

Reviderad av kommunfullmäktige 2017-