



Ägardirektiv för AB Botkyrkabyggen, (org. nr. 556064-6191)

1. Ägare

AB Botkyrkabyggen (Bolaget) ägs till 100 procent av Botkyrka kommun.

2. Kommunens direktiv rätt m.m.

Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen eller mot tvingande bestämmelser i lag eller författning. Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen och ska fastställas på bolagsstämman.

Om Bolaget överväger att vidta någon åtgärd som kan komma att skada kommunen eller på något annat sätt strider mot kommunens mål, ska Bolaget innan åtgärden vidtas samråda med kommunen. Om parterna inte kan enas, har kommunen rätt att hindra att Bolaget vidtar åtgärden.

3. Grundläggande utgångspunkter

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Botkyrka kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar.

Det grundläggande syftet med Bolagets verksamhet är att utifrån en social grund och på långsiktiga och affärsmässiga principer skapa förutsättningar för den kommunnytta som gör det motiverat för Botkyrka kommun att äga Bolaget.

Attraktivt boende i Botkyrka

Botkyrka kommuns avsikt är att långsiktigt vara företrädd på kommunens bostadsmarknad genom sitt allmännyttiga bostadsföretag, och tillsammans med olika berörda intressenter aktivt arbeta för att kommunen ska vara ett attraktivt boendalternativ i Stockholmsregionen.

Kommunala styrdokument

I all sin verksamhet ska Bolaget eftersträva en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling, i enlighet med utgångspunkterna i "Ett Hållbart Botkyrka".¹

Botkyrka kommuns Policy och riktlinjer för kommunala bolag² gäller som komplement till detta ägardirektiv för Bolaget.

¹ Enligt beslut i kommunfullmäktige 2007-03-29 § 47.

² KS/2018:157.

Bolaget är också skyldigt att i tillämpliga delar förhålla sig till de kommunala styrdokument som berör Bolagets verksamheter, bl.a. Mål och budget.

Samverkan med kommunen och dess övriga bolag

Bolaget ska inom ramen för en fortsatt god relation upprätthålla ett nära samarbete med kommunen och övriga bolag som ägs av kommunen i syfte att nå en rimlig kostnadseffektivitet och ta till vara möjligheter till att minimera kostnaderna för hela kommunkoncernen.

Affärsmässiga principer

Bolagets verksamhet ska i enlighet med lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedrivas i ett allmännyttigt syfte, enligt affärsmässiga principer, och bereda sina hyresgäster möjlighet till boendeinflytande och inflytande i Bolaget. I det allmännyttiga syftet ingår även ett samhällsansvar. Det innebär att Bolaget ska slå vakt om ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

I affärsmässiga principer ingår att Bolaget kan köpa och sälja fastigheter i enlighet med de begränsningar som finns i detta ägardirektiv.

Det är kommunens vilja att Bolaget minst bibehåller och gärna utökar sitt ägande av antalet hyresrätter. Det är av flera skäl önskvärt med en jämnare åldersfördelning av fastighetsbeståndet som Bolaget äger och förvaltar.

Medverka i utvecklingen av nya och befintliga områden

Bolaget ska aktivt delta i kommunens stadsutvecklingsarbete, medverka till att en god service finns i stadsdelar och bostadsområden, i samverkan med kommunen motverka segregation och främja en god gemenskap och trygghet i de olika bostadsområdena.

4. Verksamhetsinriktning

AB Botkyrkabyggens målgrupper

Bolagets verksamhet vänder sig till befintliga hyresgäster, andra kommuninvånare i Botkyrka kommun och i mån av tillgång även till personer som söker bostad i Stockholmsregionen.

Kommunkontrakt

Bolaget ska, om kommunen begär detta, ställa 300 av Bolagets lägenheter till kommunens förfogande att användas för personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. Bolaget ska ha som målsättning att årligen omvandla en tredjedel av dessa kommunkontrakt till vanliga hyreskontrakt.

Unga och äldre

Bolaget ska stödja både den ”flytta-hemifrån-garanti” som kommunen erbjuder unga, och boendekonceptet för äldre som bor i kommunen. Bolaget har en viktig roll i att utveckla boendet för unga och äldre.

Bra bostäder - effektiv förvaltning

Bolaget ska tillhandahålla bra och prisvärda bostäder i välskötta fastigheter och bostadsområden. Bostäderna ska förvaltas effektivt och nya förvaltningsformer utvecklas där hyresgästerna tar ett aktivt ansvar för sin egen boendemiljö och bostadsområdets utveckling. Lägenheternas utformning och standard samt servicenivån i boendet ska anpassas till hyresgästernas önskemål så långt det är rimligt och möjligt.

Nyproduktion av bostäder – hur mycket och i vilka lägen

Kommunens målsättning är att öka antalet lägenheter som nyproduceras varje år i kommunen och Bolaget ska stå för en viss del av denna nyproduktion. Bolaget ska under kommande år successivt öka det egna bostadsbyggandet.

Under perioden 2020 – 2022 ska Bolaget ha som målsättning att nyproducera minst 500 bostäder.

Botkyrka kommuns översiktsplan är vägledande för bebyggelseutvecklingen i kommunen. Ny bebyggelse ska koncentreras till redan bebyggda områden inom det som i översiktsplanen är markerat som stadsbygd, i lägen som knyter ihop olika områden. Vid förtätning ska samtidigt ambitionen vara att offentliga miljöer och parker och tillgängligheten till bostadsnära natur förbättras.

Bolaget ska bygga upp en uthållig förmåga till nyproduktion, antingen i den egna organisationen eller tillsammans med en eller flera samarbetspartners. Bolaget ska sträva efter beredskap att kunna bygga i gynnsamma konjunkturlägen och agera så att byggtakten kan upprätthållas när andra aktörer drar sig tillbaka och inte driva på vid en redan överhettad byggmarknad.

Förnyelse och upprustning

En stor andel av Bolagets bostadsbestånd står inför ett omfattande förnyelsebehov. Bolaget ska i samspel med kommunen kontinuerligt uppdatera upprustnings- och förnyelsestrategier. Förnyelsen av miljonprogrammet är en möjlighet att åstadkomma en miljö- och energiomställning. Bästa tillgängliga teknik ska användas med hänsyn tagen till de ekonomiska förutsättningarna.

Större variation i bostadsbeståndet

I samband med mer omfattande upprustningar ska Bolaget sträva efter en större variation i bostadsbeståndet, exempelvis genom sammanslagning eller delning av lägenheter, upprustning till olika standardnivåer och utnyttjande av möjligheter till om- och tillbyggnader. Bolaget ska också bidra till mer levande stadsdelar med en större blandning av bostäder och verksamheter. Bolaget har även en viktig roll i att utveckla boendet för ungdomar och äldre.

Mer blandade upplåtelseformer

En bred hyresbostadsmarknad med god tillgång till olika typer av bra bostäder till rimliga hyror är ett centralt bostadspolitiskt mål för kommunen. Kommunen strävar efter ett mer varierat bostadsutbud för att möta olika behov och önskemål. Bolaget ska främst bygga nytt i stadsdelar med få hyresrätter. Bolaget ska aktivt utveckla sitt fastighetsinnehav. Med markbyten, markförsäljningar och markköp kan Bolaget få tillgång till byggbar mark i områden med få hyresrätter. Samtidigt kan möjligheter öppna sig för andra upplåtelseformer där hyresrätter dominerar.

Barnperspektivet

Bolaget ska arbeta utifrån ett barnperspektiv och aktivt verka för att barnfamiljer inte ska vräkas och att de inte ska hamna i en sådan situation att det blir aktuellt med en sådan åtgärd.

Miljö och klimat

I all sin verksamhet ska Bolaget vara ett föredöme i miljöfrågor. Det innebär att Bolaget ska sträva efter att bedriva verksamheten på ett sådant sätt att Bolaget minimerar sin negativa påverkan på miljö och klimat samt på jordens naturresurser.

5. Ekonomiska riktlinjer

AB Botkyrkabyggen ska vara ekonomiskt stabilt

Bolaget ska bedriva sin verksamhet på affärsmässiga villkor och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för en långsiktig ekonomisk stabilitet och en kontinuerlig nyproduktion av bostäder. Det innebär för den aktuella perioden att en direktavkastning (driftnetto/bokfört värde på fastigheterna) på minst 3,5 procent före avskrivningar och dispositioner ska eftersträvas.

Med hänsyn till de omfattande upprustningsåtgärder som förestår bör Bolaget ha ett soliditetsmått som säkerställer en långsiktig hållbar ekonomisk utveckling för bolaget. Soliditeten ska mätas på så sätt att den synliga soliditeten inte ska understiga 25 procent mätt mot det bokförda värdet på bolagets tillgångar.

Bolaget har att förhålla sig till det effektiviseringskrav som gäller för kommunens egen verksamhet. Bolaget ska vidare arbeta med att ta fram förslag till ytterligare möjliga effektiviseringar inom bolagets verksamhetsområde.

Finansiering

Bolaget ska i sin finansiella hantering ingå i kommunens koncernkonto. Upplåning ska, om inte särskilda skäl föreligger, ske genom kommunens internbank. Bolagets upplåningsram fastställs årligen av kommunfullmäktige i samband med beslutet om budget efter en framställan som görs av Bolaget. Räntan som Bolaget betalar för sin upplåning i internbanken ska baseras på en marknadsmässig bedömning av upplåningskostnaden för bostadsbolag.

Utdelning

Bolaget kan årligen lämna en utdelning till kommunen som baseras på den genomsnittliga statslåneräntan under närmast föregående räkenskapsår plus en procent. Utdelningen ska dock inte överstiga 50 procent av det resultat som uppnåtts det år som utdelningen avser.

Därutöver kan Bolaget lämna utdelning för sociala insatser i utsatta bostadsområden eller i samband med reavinster från försäljningar av fastigheter. I dessa fall ska detta prövas i särskild ordning i samband med en ägardialog inför det aktuella bokslutet.

6. Informationsskyldighet

Bolaget är skyldigt att fortlöpande inkomma med information och dokument i enlighet med Policy och riktlinjer för kommunala bolag.

7. Underställningsplikt

Bolaget ska få kommunfullmäktiges godkännande i frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt såsom, men inte uteslutande:

- bolagets låne- och borgensram
- bildande, förvärv eller avyttring av dotterbolag
- förvärv eller försäljning av fastigheter till ett värde över 50 miljoner kronor
- ändring av aktiekapital
- förvärv av aktier i andra bolag
- förändring av bolagets verksamhetsinriktning
- godkännande av förvärv eller försäljning av bolag, eller bolags rörelse eller upplösning av bolag
- beslut som väsentligt påverkar bolagets eller koncernens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar)
- övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.