

Ägardirektiv för AB Bostäder i Borås

Dessa ägardirektiv gäller för verksamheten i AB Bostäder i Borås, nedan kallat bolaget, och är antagna av Kommunfullmäktige i Borås 2022-03-24 samt fastställda av årsstämman 2022.

Dokumentet ska fastställas på nytt eller vid behov revideras, dock senast i juni månad året efter det att en ny mandatperiod inletts efter det att ordinarie val till Kommunfullmäktige förrättats. Dokumentet ska antas på respektive bolagsstämma för att äga giltighet.

Förutom detta specifika ägardirektiv gäller som direktiv för bolaget även det gemensamma ägardirektiv som Kommunfullmäktige i Borås antagit 2022-03-24 och som är fastställd av årsstämman 2022.

Bolaget ägs av Borås Stad.

1 Målet för bolagets verksamhet

Kommunen ska äga bolaget för att främja bostadsförsörjningen i Borås.

Kommunerna har enligt lag ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för vissa grupper. AB Bostäder i Borås är ett viktigt verktyg för att staden ska uppfylla detta ansvar.

Bolaget ska

- tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god teknisk och arkitektonisk kvalitet, och erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och belägenhet
- medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper
- godta att försörjningsstöd och etableringsersättning motsvarar inkomst
- tillgodose att trygghetsboenden finns att tillgå
- arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter
- svara för en god och allsidig service för hyresgästerna och medverka till att en god service finns i området
- medverka till att vidareutveckla boinflytandet
- arbeta för att skapa en god miljö, genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprincipen vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader/lägenheter.
- stimulera byggande av olika former av bostäder, och medverka till teknisk utveckling inom fastighetsbranschen
- bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom nybyggnation av bostadsrätter i områden där denna boendeform är underrepresenterad
- genom sin verksamhet enligt punkterna ovan, aktivt arbeta för att Borås ska uppfattas som en attraktiv stad att bo och verka i
- under mandatperioden skapa minst 400 nya bostäder.

2 Grundläggande principer för bolagets verksamhet

Ansvaret för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen, nedan ABL, bolagets styrelse. Styrelsen ska utforma organisationen så att de bästa förutsättningarna för bolagets syfte och mål tillgodoses.

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

Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor. Affärsmässiga principer innebär vidare att bolaget inte ska få några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter.

3 Krav på soliditet och avkastning

Bolaget ska eftersträva god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. Vid nybyggnation kan dock dialog avseende ägartillskott ske med ägaren, med tillhörande utdelningskrav. De definierade finansiella målen för bolaget är soliditet samt direktavkastning. Vid beräkning av soliditet och direktavkastning ska justerade mått med hänsyn taget till fastigheternas marknadsvärde tas fram. Bolaget ska upprätthålla en aktuell marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd. Utgångspunkten är att bolagets långsiktiga direktavkastning bör vara på samma nivå som andra långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Borås, dock med beaktande av det allmännyttiga ändamålet.

De procentuella kraven på soliditet och avkastning, vilka fastställs varje år av Kommunfullmäktige, är:

Resultat före utrangeringar: 40 mnkr

Direktavkastning: 3,0 %

Krav på utdelning: Inget utdelningskrav under mandatperioden.

Mål för soliditet: 20/40% (bokförd/justerad)

4 Underställningsplikt

Kommunfullmäktige ska beredas möjlighet att ta ställning, innan beslut i ärende fattas avseende bolagets egna eller dotterbolags

- bildande, förvärv eller avyttring av dotterbolag
- ändring av aktiekapital
- förvärv av aktier eller andelar i andra bolag eller föreningar
- planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- planer på ny eller ändrad organisation av mer omfattande art

- förvärv och försäljning av fastigheter för mer än en femtio miljoner kronor per tillfälle
- pantsättning av tillgångar
- frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.

Skulle minst en tredjedel av styrelsen ha avvikande mening om en frågas underställningsplikt, ska samråd ske med Kommunstyrelsen.