



SOLLENTUNA

FÖRFATTNINGSSAMLING

Ägardirektiv för Sollentunahem AB

Fastställda av kommunfullmäktige 2019-06-13 § 74, Dnr 2019/0027.023 KS

Antagna av bolagsstämman 2019-06-27

Innehåll

1. Inledning	2
2. Bolagets verksamhet	2
3. Kommunens direktiv till bolaget	2
3.1 Allmänt	2
3.2 Socialt ansvar	3
3.3 Miljö- och klimatansvar.....	4
3.4 Ekonomi.....	4
4. Återrapportering.....	5
4.1 Ägardialog.....	5



1. Inledning

För verksamheten som bedrivs i Sollentunahem AB, nedan kallat bolaget, gäller dessa grundläggande ägardirektiv.

Bolaget är en organisatorisk enhet i kommunens verksamhet och således underordnat kommunfullmäktige. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller koncernstyrelsen utfärdade direktiv för verksamheten.

Förutom genom lag eller författning regleras bolagets verksamhet och förhållande till kommunen genom:

- *Bolagspolicy för Sollentuna kommuns helägda aktiebolag*
- *Bolagsordning*
- *Ägardirektiv*
- *Avtal*

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv om de ej står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan författning.

2. Bolagets verksamhet

Bolaget ska uppfylla det kommunala ändamålet med verksamheten, såsom det är beskrivet i bolagsordningen.

Bolaget är kommunens verkställande organ för bostadsförsörjning.

Bolaget är kommunens verktyg för förvaltning, produktion samt utveckling av bostäder och bostadsområden.

3. Kommunens direktiv till bolaget

3.1 Allmänt

Bolaget ska medverka till att Sollentuna kommun utvecklas till en attraktiv verksamhets-, näringslivs- och bostadsort.

Bolaget ska sträva efter ett bostadsbestånd som erbjuder en variation för att kunna tillgodose de boendes och bostadssökandes olika behov och krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service, hyresnivå, m.m. Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska bolaget erbjuda alla kundgrupper attraktiva och prisvärda bostäder.

Bolaget ska förädla och optimera fastighetsportföljen genom nyproduktion, förvärv, byte och försäljning av fastigheter. Fastighetsaffärer bolaget



genomför ska bidra till att bolaget kan underhålla en hög standard på fastighetsbeståndet.

Bolaget ska tillsammans med kommunens övriga bolag och nämnder aktivt delta i kommunkoncernövergripande och strategiskt arbete.

3.2 Socialt ansvar

Bolaget ska utveckla bostadsområden, medverka till en god samhällsservice i bostadsområden samt ge boende förutsättningar för boinflytande.

Bolaget ska verka för social sammanhållning och integration med insatser som ökar gemenskapen.

I de kommundelar bolaget har ett större bestånd av bostäder ska bolaget ta ett uttalat socialt ansvar och medverka till en positiv utveckling och integration.

Bolaget ska särskilt stimulera till ökad intern bostadskarriär vid nyproduktion för att tillgängliggöra mindre och billigare boendialternativ.

Kommundelsförnyelse ska ske med utgångspunkt i att kapitalsäkra investeringar men också i att vara en attraktiv hyresvärd. Den ska även ha sin utgångspunkt i att utgöra ett attraktivt boendialternativ i förhållande till andra upplåtelseformer.

Vid förnyelse av boendemiljöer eller större renoveringsprojekt ska bostadssociala aspekter alltid integreras i arbetet.

Bolaget ska underlätta för fler att etablera sig på bostadsmarknaden, bland annat genom att tillhandahålla för detta ändamål lämpliga bostäder.

Bolaget ska bidra till ökat kvarboende, dvs. att äldre ska kunna bo kvar i eller i närheten av sitt bostadsområde, genom att öka den fysiska tillgängligheten i bolagets bostadsbestånd.

Bolaget ska verka för minskning av brott och skadegörelse, bl a genom ett nära samarbete med andra aktörer.

Bolaget ska aktivt bidra i arbetet med att förverkliga Sollentuna kommuns trygghets- och säkerhetsstrategi. Bolaget har ett särskilt ansvar för att de boendemiljöer som ägs och förvaltas präglas av trygghet, lugn och integration.

Bolaget ska tillhandahålla de bostäder för bostadssociala ändamål som kommunen behöver.

Bolaget ska till nyanlända tillhandahålla och administrera bostäder inom fastighetsbeståndet i den omfattning kommunen åläggs enligt anvisning från staten eller i lag.

Bolaget ska varje sommarlov erbjuda sommarjobb till ungdomar.



Bolaget ska aktivt bidra till Sollentuna kommuns ambition att bli Sveriges bästa integrationskommun.

3.3 Miljö- och klimatansvar

Bolaget ska bidra till ett hållbart samhälle genom ständiga förbättringar som ökar kund- och samhällsnyttan.

Bolaget ska ha handlingsplaner för miljö- och klimatarbetet.

Bolaget ska sträva efter att använda ny teknik och minska bolagets klimatpåverkan där det är ekonomiskt försvarbart.

Bolaget ska som ett förstahandsalternativ använda fjärrvärme för uppvärmningsbehovet men ska överväga alternativa lösningar där det är ekonomiskt försvarbart.

Bolaget ska effektivisera verksamheten genom systematiskt kvalitets- och miljöarbete.

Bolaget ska i sin planering och i den dagliga förvaltningen verka för minskad energianvändning, sortering av avfall, hushållning med resurser samt skapa och utveckla välskötta och gröna miljöer.

3.4 Ekonomi

Bolaget ska hålla en långsiktigt hållbar lönsamhetsnivå och driva verksamheten utan behov av kapitaltillskott från Sollentuna kommun.

Lönsamhetsnivån ska vara tillräcklig för att säkerställa bolagets förnyelse och tillväxt.

Koncernstyrelsen beslutar om eventuell utdelning och om koncernbidrag för bolaget i samband med årsbokslut.

3.4.1 Förvärv, avyttring och investeringar

För att bolaget ska uppnå en maximal optimering av bostadsbeståndet både ur förvaltningstekniskt och nyttomässigt hänseende behöver bolaget aktivt bevaka och agera i sammansättningen av fastighetsbeståndet.

Bolaget ska kontinuerligt underhålla och reinvestera i sina fastigheter och i sina bostadsmiljöer.

Bolaget ska samråda med koncernstyrelsen eller dess ordförande och VD i följande fall:

- Före avyttring av fastigheter till ett marknadsvärde överstigande 100 miljoner kronor per objekt
- Före avyttring, när kommunen eller annan juridisk person inom kommunkoncernen bedriver verksamhet i objektet, oavsett marknadsvärde
- Före förvärv av fastighet, mark eller byggrätter till ett marknadsvärde överstigande 200 miljoner kronor per objekt



- Före investeringar, avseende underhåll och reinvestering, i bolagets fastigheter till ett belopp över 200 miljoner kronor

Av Bolagspolicyn framgår i vilka fall kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas.

3.4.2 Hyressättning

Hyresnivåer ska vara i nivå med jämförbara allmännyttiga bolag i Stockholmsregionen.

3.4.3 Avkastningskrav

Direktavkastningen på fastigheternas marknadsvärde ska årligen uppgå till lägst 3,25 procent. Marknadsvärdet beräknas som ett genomsnitt av fastigheternas marknadsvärde på de fem senaste åren. Denna beräkning ska endast göras för de fastigheter bolaget äger vid beräkningstidpunkten.

Med direktavkastning menas bolagets driftnetto (nettoomsättning minus driftkostnader, underhåll och fastighetskatt) i relation till fastigheternas marknadsvärde.

3.4.4 Soliditet

Bolaget ska hålla en soliditet som ej understiger 20 procent.

4. Återrapportering

4.1 Ägardialog

Ägardialog ska ske i enlighet med Bolagspolicy.

Utöver de rapport- och dialogtillfällen som anges i Bolagspolicyn kan kommunstyrelsen, koncernstyrelsen eller bolagets styrelse kalla till möte för att diskutera speciella frågeställningar eller speciella händelser.

Återrapportering av bolagets arbete med socialt engagemang ska bl. a ske vid dialogmöten med koncernstyrelsen och i årsredovisningen.