Ägardirektiv för AB Nynäshamnsbostäder

## **Ändamålet med bolagets verksamhet – precisering av bolagets samhällsnytta**

# Syfte med verksamheten

Syfte med verksamheten   
Nynäshamns kommuns (kommunens) avsikt är att långsiktigt vara företrädd på kommunens bostadsmarknad genom ett allmännyttigt bostadsföretag, AB Nynäshamnsbostäder (bolaget). Tillsammans med näringsliv, organisationer och andra berörda intressenter ska kommunen och dess bolag aktivt arbeta för att hela kommunen ska vara ett attraktivt boendealternativ i Stockholmsregionen.

Målgrupper och utbud  
Bolagets verksamhet ska långsiktigt främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet och som attraherar olika hyresgäster.Bolaget ska därvid i samverkan med ägaren kunna tillgodose behovet av trygghetsboende, särskilt boende för äldre (SÄBO), LSS-bostäder och andra lokaler för kommunens behov samt mindre lägenheter anpassade till ungdomars behov och ekonomiska förutsättningar. Bolaget ska därutöver mot ersättning tillhandahålla lägenheter för socialt boende efter särskilda överenskommelser med kommunen. Bolaget ska även svara för bostäder till de nyanlända som anvisas till kommunen enligt Bosättningslagen (2016:38).

Bra bostäder – effektiv förvaltning   
Bolaget ska tillhandahålla bra bostäder till rimliga hyresnivåer i välskötta fastigheter och bostadsområden. Bostäderna ska förvaltas effektivt och förvaltningsformer ska tillämpas, där hyresgästerna tar ett aktivt ansvar för sin egen boendemiljö och bostadsområdets utveckling.

Utbud och upplåtelseformer   
Kommunen strävar efter ett mer varierat bostadsutbud för att möta olika behov och önskemål. Bolaget ska medverka till detta genom att svara för god tillgång till olika typer av attraktiva bostäder till rimliga hyror. Bolaget ska verka för en större variation i beståndet genom att ge boende möjlighet att ombilda sina lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt och i samband med mer omfattande upprustningar sträva efter sammanslagning eller delning av lägenheter och upprustning till olika standardnivåer.

## **Ägarens mål med verksamheten och för bolaget relevanta finansiella mål**

# Verksamhetsinriktning

Planerat underhåll, upprustning och nybyggnation  
En stor andel av bolagets bostadsbestånd står inför ett omfattande upprustningsbehov. Bolaget ska utarbeta och kontinuerligt uppdatera upprustnings- och förnyelsestrategier som möter detta behov med en fortsatt god ekonomi. Därutöver ska bolaget färdigställa de pågående nybyggnationsprojekten som bolaget driver. Upprustnings- och förnyelsebehovet tillsammans med nybyggnationen kommer successivt att öka bolagets investeringskostnader. Bolaget och kommunen ska gemensamt ta fram en strategi för finansieringen som kan möta behoven på kort och lång sikt.

Utveckling av kommunen   
Bolaget ska aktivt delta i kommunens samhällsutvecklingsarbete för att nå visionen och bidra till måluppfyllelse av de övergripande målen. Bolaget ska medverka till att en god service finns i stadsdelar och bostadsområden och i samverkan med kommunen motverka segregation och främja trygghet i de olika bostadsområdena i Nynäshamns kommun. Bolaget ska medverka aktivt i kommunens trygghetssatsningar kopplat till bolagets bostadsbestånd.

Kommunens riktlinjer gäller också AB Nynäshamnsbostäder   
De övergripande visioner och mål, liksom de program samt personal- och finanspolicy som kommunfullmäktige antagit för den kommunala verksamheten, gäller i tillämpliga delar som komplement till dessa ägardirektiv för bolaget.

## Samordning och samråd med övrig kommunal verksamhet

Bolaget ska vid fullgörandet av sina uppgifter beakta övrig kommunal verksamhet och verka för den kommungemensamma nyttan och därvid i den omfattning som kan behövas samordna sin verksamhet med och samråda med övriga kommunala nämnder och bolag.

Hållbarhet  
Bolaget ska följa Nynäshamns kommuns Hållbarhetsprogram 2023–2030 (antaget 2022-04-21), som är ett strategiskt styrdokument som anger riktningen för kommunens och koncernens långsiktiga arbete med ekologisk och social hållbarhet.

Bolaget ska i sin bostadsförvaltning och bostadsproduktion medverka i utvecklingen av goda och socialt trygga boendemiljöer och därvid främja mångfald och valfrihet.

## Extraordinära händelser

Enligt lagen om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap ska kommunen, i en risk- och sårbarhetsanalys, analysera vilka extraordinära händelser som kan inträffa i fredstid och hur dessa kan påverka kommunens verksamhet. Bolaget ska göra och sammanställa motsvarande risk och sårbarhetsanalys för den samhällsviktiga verksamhet som bolaget bedriver utifrån de extraordinära händelser som kommunen analyserat.

Försäkring utgör en del av Nynäshamns kommuns samlade riskhantering. För att uppnå synergieffekter och en trygg försäkringslösning tecknas Bolaget hos Stockholmsförsäkringar AB som ett medförsäkrat bolag till Nynäshamns kommun.

Affärsmässiga principer   
Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav, anpassade till den lokala bostadsmarknaden med möjlighet att till ägaren ge utdelning.

# Ekonomiska riktlinjer

Ekonomisk inriktning   
Bolaget ska bedriva sin verksamhet på långsiktiga affärsmässiga villkor och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för ekonomisk stabilitet och upprustning och nyproduktion av bostäder i takt med kommunens och marknadens behov. Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning av beståndet.

## Budget och bokslut

Bolaget ska vad avser budget och bokslut följa de riktlinjer och direktiv som utgår från kommunens centrala ekonomifunktion för att möjliggöra en samordning i hela kommunkoncernen.

## Finansiering

Kommunens finansförvaltning har det övergripande ansvaret för samordning av kommunkoncernens finansiella flöden. Genom regelbundna kontakter mellan kommunens och det kommunala bolagets ekonomifunktion säkerställs samarbete och samordning av god kvalitet. Kommunens fastställda finanspolicy som kommunfullmäktige antagit för den kommunala verksamheten gäller för bolaget.

## Upphandling och inköp

Bolaget ska delta i de samordnade upphandlingar som genomförs i kommunkoncernen eller andra gemensamma upphandlingar såvida det inte är uppenbart att det är ofördelaktigt för bolaget eller att det finns andra särskilda skäl att inte delta i viss upphandling.

Bolagets resultat och soliditet   
För att säkerställa en långsiktig förvaltning bör AB Nynäshamnsbostäders ha en synlig soliditet på minst 20 procent. Det åligger även bolaget att långsiktigt säkerställa värdet i fastigheterna genom ett löpande underhåll inom ramen för de förutsättningar som råder, varför den justerade soliditeten ska uppgå till minst 40 procent. Resultatet ska ge utrymme för en marknadsmässig avkastning på bolagets eget kapital. Bolaget ska generera och dela ut en årlig avkastning till ägaren i enlighet med Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolags bestämmelser om värdeöverföring (3§, 4§ och 5§). Storleken på utdelningen meddelas vid dialog med ägaren.  
  
Kommunal borgen   
Kommunfullmäktige fastställer årligen i samband med beslut av kommunens mål och budget en ram för kommunens borgensförbindelser för bolagets lån. Ramen ska motsvara bolagets upplåningsbehov för de krediter där bolaget önskar borgen som säkerhet. För kommunens åtagande ska en årlig borgensavgift erläggas. Borgensavgiften ska motsvara skillnaden mellan belåning mot pantbrev och kommunal borgen vid var tidupplåning sker så att den sammanlagda kostnaden för kapitalet blir marknadsmässig.

## **Rapportering**

## Uppsikt

Inom ramen för utfärdade ägardirektiv utgör kommunstyrelsen kommunens organ för kommunikation, uppföljning och dialog. Kommunstyrelsen ska därför ges den information och tillställas de handlingar som erfordras för fullgörande av denna uppgift. Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet kan vara begränsad om det avser uppgifter som omfattas av sekretess enligt lag.

## Rapportering och dialog

Kommunledningen och bolagets ledning ska ha regelbundna möten för ömsesidig rapportering och dialog rörande verksamheten.

## Uppföljning

Bolaget ska vad avser ekonomisk och verksamhetens uppföljning följa de riktlinjer och direktiv som utgår från kommunens kommunstyrelseförvaltning för att möjliggöra en samordning i hela kommunkoncernen.