

Ägardirektiv för AB Trelleborgshem

Org nr 556054-8363

Godkänd av kommunfullmäktige 2019-05-06, § 101

Antagen på extra bolagsstämma 2019-06-10

1. Inledning

AB Trelleborgshem är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs av Trelleborgs Rådhus AB, som i sin tur ägs av Trelleborgs kommun, och som är verksamt inom områdena förvaltning, uthyrning, kundservice, fastighets- och stadsutveckling, samt byggprojekt. Trelleborgshem producerar, hyr ut och förvaltar till största delen bostäder med hyresrätt, men även bostadsrätter och lokaler.

Bolaget är en del av verksamheten inom Trelleborgs kommun och ska gemensamt med Trelleborgs kommuns övriga organ verka för en positiv utveckling av kommunen.

Detta ägardirektiv gäller tillsammans med dokumentet Bolagsstyrning i Trelleborgs kommun (KF 2018-11-26, §222, dnr KS 2018/307).

Utöver vad som specifikt anges i detta dokument skall AB Trelleborgshem följa de policys och planer som beslutas av kommunfullmäktige och som är relevanta för bolaget. Bolaget skall särskilt observera bestämmelserna om kommunstyrelsens uppsiktsplikt, offentlighetsprincipen, bolagets informationsskyldighet, arvodesbestämmelser, miljöfrågor, intern kontroll, samt upphandlingssamordning. Bolaget skall också särskilt observera underställningsplikten gällande frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

2. Syfte och uppdrag

2.1 Det kommunala ändamålet

Föremålet för bolagets verksamhet är att inom Trelleborgs kommun förvärva, förvalta och avyttra såväl bebyggda som obebyggda fastigheter, tomrätter eller andra nyttjanderätter till fastigheter, liksom att uppföra byggnader och anläggningar för främst bostads-, kontors-, affärs-, service- samt allmänna ändamål.

Ändamålet med bolaget är att, med iakttagande av lokaliseringsprincipen, vara ett allmännyttigt kommunalt bostadsföretag för att främja bostadsförsörjningen i Trelleborgs kommun.

2.2 Uppdrag

Bolaget skall vara en aktiv part i utvecklingen av kommunen och staden Trelleborg, bland annat genom att delta i projektet Kuststad 2025 och i andra aktuella exploateringsområden. Bolaget skall särskilt

- bygga bostäder i delområden för att inleda utbyggnaden i området
- initiera byggnation på mindre orter utanför Trelleborgs stad
- pröva möjligheten att omvandla lokaler till bostäder
- initiera inköp av utvecklingsfastigheter

För att omstrukturera sitt fastighetsbestånd och för att lämna utrymme till andra aktörer på bostadsmarknaden skall bolaget pröva möjligheten att sälja delar av sitt fastighetsbestånd. Försäljningen bör ske i högkonjunktur för att ge utrymme för byggnation i lågkonjunktur.

3. Mål

Kommunfullmäktige beslutar om de övergripande målen för Trelleborgs kommun. Nedan redovisar ägaren de prioriterade målen för AB Trelleborgshem utifrån kommunens strategiska inriktningar:

Bolaget uppmanas att utarbeta effektmål för inriktningsmålen

- Byggandet ska stärka kommunens ekologiska, sociala och ekonomiska hållbarhet
- Kommuninvånarna ska vara trygga
- Kommuninvånarna ska ha goda levnadsvanor

4. Ekonomi

Bolaget ska ha en ekonomisk ställning som medger utveckling och investeringar utan tillskott från kommunen. Bolaget skall enligt tidplan som fastställs av kommunen lämna underlag till Trelleborgs Rådhus AB till grund för upprättande av delårsrapporter och årsredovisning.

Nedan redovisar ägaren ett antal ekonomiska förutsättningar kopplade till bolagets verksamhet. Ägaren kommer att följa upp bolagets ekonomi i samband med rapportering och i ägardialogerna.

4.1 Likviditet

Bolaget ansvarar för sin likviditet. Kommunkoncernen skall tillämpa en sammanhållen finansförvaltning och likviditetsplanering. Bolagets likvida medel skall placeras på kommunens koncernkonto med särskilt konto för bolaget.

4.2 Upplåning

Vid upplåning och skuldförvaltning bör sådana former väljas som ger lägsta möjliga finansieringskostnader utifrån en rimlig risknivå för kommunkoncernen.

Bolaget har det yttersta ansvaret för den egna finansieringen. Kommunens regler för upplåning, i form av finanspolicy, skall vara vägledande när bolaget fastställer sina riktlinjer för upplåning och skuldförvaltning.

Extern upplåning i placeringssyfte är inte tillåten och all upplåning skall ske i svensk valuta.

I det fall bolaget beviljas kommunal borgen utgår en marknadsmässig borgensavgift som beslutas av kommunfullmäktige.

4.3 Soliditet

I bedömningen av rimlig risknivå ingår att ägaren kräver en soliditet på lägst tio procent. Ett målvärde för soliditeten bör vara 15-20 procent. Det noteras att i förhållande till marknadsvärden ligger den verkliga soliditeten väsentligt högre.

4.4 Avkastning

Kravet på avkastning på sysselsatt kapital är minst genomsnittlig statslåneränta + 2 procentenheter.

4.5 Koncernbidrag och utdelning

Koncernbidrag via Trelleborgs Rådhus AB kan användas för resultatutjämnning i koncernen. Skattesituationen i bolaget skall hanteras i koncernen via Trelleborgs Rådhus AB.

Om aktieutdelning ska genomföras så ska den beräknas som ränta på det kapital som ägaren betalt som aktiekapital. Räntesatsen ska uppgå till den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet, dock högst hälften av årsresultatet.

4.6 Annan utdelning / värdeöverföring

(Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag §§ 4 o 5)

Trelleborgs kommun kan begära utdelning av hälften av det nettoöverskott som kan uppkomma vid avyttring av fastigheter. Nettoöverskott är skillnaden mellan en fastighets försäljningspris och dess bokförda värde med tillägg för försäljningskostnader.

Kommunen kan också begära överföring av överskott att användas för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

5. Beslut om ägardirektiv

Detta ägardirektiv ska, efter fullmäktiges godkännande, antas på bolagsstämma i bolaget och i eventuella dotterbolag.

Definitioner

Kommunkoncern:	Trelleborgs kommun och dess ägda bolag
Koncern:	Den ”äkta” koncernen med Trelleborgs Rådhus AB som moderbolag och dess dotterbolag
Soliditet:	Justerat eget kapital (eget kapital + 78,6%* av obeskattade reserver) dividerat med totala tillgångar
Avkastning:	Rörelseresultat + finansiella intäkter dividerat med sysselsatt kapital (totala tillgångar + räntebärande skulder)

*= 2019