

ÄGARDIREKTIV FÖR
NYKÖPINGSHEM AB



Antagen av Kommunfullmäktige 2024-05-14

STYRANDE DOKUMENT

Dokumenttitel	Ägardirektiv för Nyköpingshem AB
Diarienummer	KK24/146
Kategori av styrdokument	Aktiverande
Fastställd av	Kommunfullmäktige
Beslutsdatum	2024-05-14
Giltighetstid	Från och med 2024-06-01 och tills vidare
Omfattar	Nyköpingshem AB
Dokumentansvarig	Ekonomiavdelningen Nyköpings kommun
Uppföljning	Enligt Företagspolicy och generella ägardirektiv för Nyköpings kommuns företag.

KATEGORIER AV STYRDOKUMENT

Organiserande	Förklarar, tydliggör och reglerar kommunens roll- och ansvarsfördelning samt vem som har rätt att fatta beslut.
Normerande	Beskriver kommunens förhållningsätt i en viss fråga eller ger direktiv för hur något ska utföras och syftar till att styra beteenden utifrån en gemensam värdegrund.
Aktiverande	Beskriver vad kommunen vill förändra eller uppnå inom specifika områden och syftar till att ge ett uppdrag att handla på ett visst sätt.
Reglerande	Anger villkoren för kommunal service och vilka krav kommunen ställer på de som lever, verkar och vistas i Nyköping.

INNEHÅLL

1	BOLAGETS ÄNDAMÅL	1
2	FÖREMÅL FÖR BOLAGETS VERKSAMHET	1
3	BOLAGETS EKONOMISKA MÅL	1
3.1	Affärsmässighet	1
3.2	Avkastningskrav	1
3.3	Soliditetskrav	1
3.4	Vinstutdelning/värdeöverföring	2
3.5	Borgensavgifter och lånevillkor	2
3.6	Övrigt	2
4	BOLAGETS HÅLLBARHETSMÅL	3
4.1	Bolagets miljömässiga mål	3
4.2	Bolagets bostadssociala mål	3
5	SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV OCH MÅL	3
5.1	Nyproduktion av bostäder	3
5.2	Renovering av bostäder	4
6	ÄNDRINGSHISTORIK	5

”Företagspolicy och generella ägardirektiv för Nyköpings kommuns företag” som fastställts av Kommunfullmäktige har företrädesrätt framför detta ägardirektiv.

1 BOLAGETS ÄNDAMÅL

Bolaget ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Nyköpings kommun och erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boendeflytande. Bolaget ska tillhandahålla ett varierat hyresrättsbestånd av god kvalitet, med en bredd i utbudet som attraherar allmänheten samt tillgodoser dess behov över tid. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

2 FÖREMÅL FÖR BOLAGETS VERKSAMHET

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta bostadsfastigheter eller tomträtter med tillhörande affärslägenheter och kollektiva anordningar samt därmed förenlig verksamhet.

3 BOLAGETS EKONOMISKA MÅL

3.1 Affärsmässighet

Utifrån lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställs krav på att bolaget ska bedriva sin verksamhet utifrån affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer under iakttagande av det kommunala och allmännyttiga ändamålet med verksamheten.

3.2 Avkastningskrav

Bolaget ska långsiktigt och hållbart generera en avkastning, på eget kapital, om 5,0 % per år.

3.3 Soliditetskrav

Bolaget ska vara tillfredsställande ekonomiskt konsoliderat. Bolaget ska långsiktigt ha en justerad soliditet¹ om minst 20 % och den får momentant inte vara lägre än 15 %. Med justerad soliditet menas eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för latent skatteskuld dividerat med totala tillgångar.

¹ Justerat eget kapital = Eget kapital + (Obeskattade reserver × (1 – skattesats))

3.4 Vinstutdelning/värdeöverföring

Vinstutdelning (tillsammans med eventuella andra värdeöverföringar) från bolaget till ägare får högst uppgå till att motsvara den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med ett tillägg av 1 % räknat på den del av aktiekapitalet som kommunen skjutit till som betalning för aktier.

Utdelningen (totala värdeöverföringen) för ett räkenskapsår får dock i regel inte överstiga hälften (1/2) av föregående års vinst för bolaget.

Den vinstutdelning som eventuellt ska ske till kommunen fastställs vid årsstämman.

3.5 Borgensavgifter och lånevillkor

Bolaget ska till kommunen utge marknadsmässig borgensavgift för de bolagskrediter som kommunen går i borgen för. Avgiften ska beräknas i enlighet med den modell som tagits fram av Sveriges Kommuner och Landsting Region, SABO och Kommuninvest. Nivån fastställs efter delegation från kommunfullmäktige av kommunstyrelsen.

Bolaget ingår i kommunens koncernkontosystem och erlägger för detta en avgift, samt erlägger respektive erhåller en marknadsmässig internränta på aktuellt saldo, enligt kommunens koncernkontoavtal med bank. Ränta utgår per dag, vilken fastställs av banken.

I det fall bolaget upptar lån direkt hos kommunen ska räntan vara marknadsmässig.

3.6 Övrigt

Nyttjar bolaget kommunala resurser (tex inom ekonomi, upphandling, personal, mark- och exploatering o d) ska bolaget till kommunen utge marknadsmässig ersättning härför.

Bolaget tillåts förvärva och avyttra aktier eller andelar i annat bolag utan huvudägarens godkännande genom kommunfullmäktige i de fall bolaget förvärvar eller avyttrar fastigheter i bolagsform, under förutsättning att ingen verksamhet bedrivs i bolaget.

Tilläggsuppdrag:

- *Företaget ges i uppdrag att öka områdets attraktivitet utifrån fysisk miljö och service.*
- *Företaget tillåts producera och sälja bostadsrätter, via ett separat bildat bolag, för att åstadkomma en variation av upplåtelseformer i bostadsområden.*

4 BOLAGETS HÅLLBARHETSMÅL

4.1 Bolagets miljömässiga mål

Bolaget ska på affärsmässig grund kontinuerligt minska miljöbelastningen. Det ska ske genom tekniska åtgärder samt genom att verka för ett miljömässigt hållbart beteende både i bolagets verksamhet och hos hyresgästerna. Bolaget ska nyttja energi från förnyelsebara källor i största möjliga mån.

Bolaget ska vid ny- och ombyggnation ta miljö- och hållbarhetshänsyn och i detta även ta hänsyn till kända framtida klimatförändringar. Nybyggnation ska uppfylla motsvarande SGBC:s krav för miljöbyggnad silver.

4.2 Bolagets bostadssociala mål

Bolaget ska utveckla goda och trygga boendemiljöer, som bidrar till god social sammanhållning och mångfald.

Bolaget ska bidra till att åstadkomma sådana boendeformer och skapa sådan tillgänglighet i boendet att det speglar det demografiska behovet i Nyköpings kommun i nutid och prognostiserbar framtid. För utsatta befolkningsgrupper med särskilda behov ska bolaget till kommunen tillhandahålla 10 % bostäder av nyproduktionen sett ur ett 10- årsperspektiv.

I områden där homogenitet är särskilt framträdande uppdras till bolaget att, tillsammans med kommun och samhällsaktörer, särskilt arbeta med områdesbaserade utjämningseffekter för ökad heterogenitet och social sammanhållning.

5 SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV OCH MÅL

5.1 Nyproduktion av bostäder

5.1.1 Befolkningstillväxt

Nyköpings kommun har en långsiktigt god befolkningstillväxt. Befolkningsprognoser visar på fortsatt stigande tillväxt och för att möta det behovet krävs en god bostadsförsörjning i kommunen i sin helhet.

5.1.2 Byggnation av Ostlänken

Inför etableringen av Ostlänken kommer Nyköpings kommun avtala med staten om att bygga ett större antal bostäder under perioden från avtalstecknande fram till Ostlänkens byggnation. Detta åtagande kan kommunen leva upp till genom att dels skapa planeringsmässiga förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande, dels genom att arbeta tillsammans med fastighetsägare och exploatörer som finner det

intressant att utveckla verksamhet i Nyköping. Nyköpingshem som kommunalägt bostadsbolag har en viktig uppgift i detta beting.

5.1.3 Mål

Nyköpingshem AB ges genom detta direktiv uppdraget att skapa förutsättningar för att fram till och med år 2026 nyproducera 1000 bostäder. Måluppfyllnad utvärderas från år 2016. Syftet med nyproduktionen är att inom koncernen medverka till att, tillsammans med andra aktörer och i affärsmässig konkurrens, möta Nyköpings kommuns tillväxt.

5.2 Renovering av bostäder

Mål Nyköpingshem AB ges genom detta direktiv uppdraget att upprätthålla och utveckla teknisk status, hållbarhet, ekonomiskt värde och kundnöjdhet - genom att i snitt renovera 100 bostäder om året. Följs upp årsvis samt utvärderas för måluppfyllnad i femårsperioder med år 2016 som basår.

6 ÄNDRINGSHISTORIK

Rev	Författare	Beskrivning av förändring	Datum
1	Mats Pettersson	Justering av punkt 3.6 med två tilläggsuppdrag. Redaktionella ändringar.	2024-05-14