



Ägardirektiv för Nyköpingshem AB

Kommunfullmäktige 2012-04-10

Detta ägardirektiv för Nyköpingshem AB har antagits av Nyköpings kommun genom kommunfullmäktiges beslut 2012-04-10 och ska av kommunens ombud vid bolagsstämman framläggas för beslut i bolaget. Detta särskilda ägardirektiv gäller vid sidan av den "Företagspolicy & ägardirektiv för kommunens företag", som också fastställts av kommunfullmäktige samma dag.

Bolagets ändamål

Bolaget skall i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Nyköpings kommun och erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Bolaget ska tillhandahålla ett varierat utbud av hyresbostäder av god kvalitet, som kan attrahera och tillgodose olika grupper och olikartade behov hos den bostadssökande allmänheten.

Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Bolagets ekonomiska mål

Affärsmässighet

Utifrån lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (nya "Allbolagen") ställs krav på att bolaget ske bedriva sin verksamhet utifrån affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer under iakttagande av det kommunala och allmännyttiga ändamålet med verksamheten. Det innebär bl a ett avsteg från den kommunalrättsliga principen om självkostnad.

Avkastningskrav

Bolaget ska ha som långsiktigt mål att generera en direktavkastning om 5,0 % per år. Med direktavkastning menas här driftsnettot/marknadsvärdet (verkliga värdet) på fastigheterna.

Soliditetskrav

Bolaget ska långsiktigt arbeta för en tillfredsställande konsolidering av bolaget. Bolaget ska därför ha som mål att ha en soliditet (justerad) om minst 20 % och den får inte vara lägre än 15 %. Med justerad soliditet menas eget kapital inkl obeskattade reserver med avdrag för latent skatteskuld/totala tillgångarna.

Vinstutdelning/värdeöverföring

För närvarande gäller att ev vinstutdelning (tillsammans med ev andra värdeöverföringar) från bolaget till kommunen högst får uppgå till 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 ev ska ske till kommunen, fastställs vid årsstämman.

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, SABO och Kommuninvest. Nivån fastställs efter delegation från kommunfullmäktige av kommunstyrelsen.

Kommunen åtar sig att gå i borgen för fastighetslån upp till en ram om maximalt 900 MSEK. Denna ram kan efter särskild framställan från bolaget höjas till högst 1 400 MSEK i det fall upptagande av nya lån skulle bli aktuellt enligt se beslut i kommunfullmäktige 2011 11 08, § 273.

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.

Övrigt

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

Bolagets miljömässiga mål

Bolaget ska och genom tekniska åtgärder och genom att åstadkomma beteendeförändringar hos sina hyresgäster söka eftersträva att minska miljöbelastningen och uppnå en ekologiskt hållbar utveckling.

Bolaget ska eftersträva att söka nyttja energi från förnyelsebara energikällor.

Bolagets bostadssociala mål

Bolaget ska utveckla goda och trygga boendemiljöer, som bidrar till ökad integration och mångfald, samt bidrar till en hållbar samhällsutveckling sett ur ett socialt perspektiv.

Bolaget ska bidra till att åstadkomma sådana boendeformer och skapa sådan tillgänglighet i boendet att det ger möjlighet till kvarboende för äldre, även vid hög ålder, samt eget boende för personer med funktionshinder.

Bolaget ska söka åstadkomma bostäder med enklare standard och lägre hyresnivå, lämpliga för yngre personer, som ska skaffa sig en första egen bostad, och som av olika orsaker kan ha svårt att erhålla en egen bostad på den privata hyresmarknaden

Kvarstående ägardirektiv från 2011

Från, av kommunfullmäktige 2011 04 12, § 80, utfärdat ägardirektiv kvarstår uppdrag att redovisa det under punkt 2 och 3 i ägardirektivet angivna uppdragen, d v s a/ att presentera olika konkreta, översiktliga förslag på hur tillskott av ytterligare hyreslägenheter kan ske i kommunen, samt b/ förslag på miljömässiga och bostadssociala mål för bolaget.

Detta ska redovisas senast till 2012 06 30.