



Dokumentbeteckning:	Ägardirektiv för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag
Antaget av/Ansvarig	Kommunfullmäktige 2024-03-06 (§ 52)
Handläggare/Förvaltning	Dan Jonasson/Kommunstyrelsens förvaltning
Handlingen förvaras	Diarie: KS
Diarienummer	KS 2024/00208
Datum/Ersätter	2024-03-06/ 2023-03-27

Handlingen publiceras

Intranät Stadens hemsida Annat:

Ägardirektiv för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag

Samtliga av Trollhättans Stad helägda bolag har att följa stadens bolagspolicy. Därutöver gäller särskilt för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag följande direktiv:

Verksamhetsinriktning och syfte

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag, nedan kallat "Eidar", är ett av stadens viktigaste bostadspolitiska instrument. Huvudsyftet med Eidars verksamhet är att utifrån ett allmännyttigt syfte - med socialt ansvarstagande på en grund vilande på affärsmässiga principer:

- medverka till att utveckla Trollhättan som en attraktiv bostadsort med goda och trygga boendemiljöer, genom att erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder med god kvalitet och service,
- genom produktion och förvärv aktivt medverka till att förse bostadsmarknaden med bostäder samt bidra till en för kommunen önskad tillväxt,
- bidra till att uppfylla Stadens bostadsgaranti för studenter vid Högskolan Väst,



- bidra till ökad integration och mångfald,
- erbjuda ett prisvärt boende för alla,
- i aktivt samarbete inom kommunen medverka till goda livsmiljöer för alla,
- medverka till att uppnå av Kommunfullmäktige antagna energimål och bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.

Bolaget skall sträva efter en kombination av skälig attraktiv hyresnivå i kombination med ett serviceindex i nivå med marknadens främsta hyresvärdar.

Volymdirektiv

Eidar bör ha en rimlig andel av kommunens bostadsmarknad.

Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsen reglemente.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 9 § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Förvaltningsberättelsen

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma.



Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för lekmanarevisorns granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 9 § kommunallagen.

Finansiella direktiv

Bolaget skall bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och ha ett långsiktigt perspektiv.

Bolaget skall årligen till moderbolaget redovisa budget och en rullande treårig investeringsplan.

Investeringar över 50 mkr skall godkännas av moderbolaget innan de påbörjas.

Soliditeten i Eidar skall långsiktigt vara lägst 15 %.

Bolaget skall utnyttja Trollhättan Stads delägda försäkringsbolag Svensk Kommunförsäkring AB för erbjudna försäkringar.

Bolaget disponerar en borgensram för långfristig finansiering. Storleken bestäms genom särskilt beslut av kommunfullmäktige. För borgen erläggs en borgensavgift. Moderbolaget skall årligen pröva bolagets borgensbehov utifrån investeringsplanen.

Bolaget får ta upp lån mot pantsäkerhet i fastighet på affärsmässiga grunder. Lån mot utökad pantsäkerhet skall godkännas av moderbolaget TSAB.

Styrelsen i bolaget skall årligen utvärdera och ompröva bolagets finanspolicy.

Bolaget skall ha en avkastning om minst 5 % på det egna kapitalet där resultatet definieras som resultat före skatt + årets värdetillväxt i bolagets fastigheter. Värdetillväxten fastställs vid den kassaflödesvärdering av fastigheterna som görs i samband med årsbokslutet.

Bolaget långsiktigt (över tid) skall ha ambitionen att avsätta 10 % av omsättningen till resultatfört årligt underhåll.

Disposition av överskott

Vinstmedel skall återinvesteras i verksamheten eller användas för att amortera lån för att uppfylla soliditetsmålet. Ägaren kan dock besluta särskilt om utdelning av överskott trots att soliditetsmålet inte är uppnått.



Utdelning motsvarande förräntning på tillskjutet ägarkapital skall lämnas när bolagets långsiktiga likviditet medger detta. Krav på högre engångsutdelning kan komma att ställas om kapital frigörs genom försäljning av tillgångar eller verksamhet.

Helhetssyn och samordning

Eidar ska i sin verksamhet anlägga en helhetssyn och sträva efter att tillämpa ett koncerntänkande. Eidar ska i samråd söka lösningar som tillgodoser koncernens samlade intressen. Samordning av funktioner skall ske där fördel kan uppstå för "kommunkoncernen" som helhet. Om nackdelar kan uppstå för bolaget skall samråd ske med moderbolagets styrelse och kommunstyrelsen.

Krisberedskap

Eidar ska beakta Trollhättans Stads styrdokument för krisberedskap, som antagits av kommunfullmäktige. Dokumentet anger kommunens övergripande styrning av arbetet med krisberedskap i kommunala förvaltningar, bolag och kommunalförbund vilket innebär att Eidars bolagsstyrelse ansvarar för krisberedskapen inom sitt verksamhetsområde.

Utifrån verksamhetens analysarbete ska styrelsen fastställa föreslagna åtgärder.

Inför varje ny mandatperiod ska styrelsen fastställa en risk- och sårbarhetsanalys för den egna verksamheten.

Övrigt

Eidar ska beakta Mål- och resursplanen (MRP) och de särskilda policys, inriktningar som det beslutats av kommunfullmäktige eller Trollhättan Stadshus AB att bolaget omfattas av.

Eidar omfattas av Trollhättan Stads intentioner med Offentlig miljö som konstform.

Eidar omfattas av Trollhättan Stads Lokala bestämmelser för upphandling vad avser sociala krav i upphandlingar.



Eidar omfattas av "Trollhättemodell" för friskvårdssatsning föra att synliggöra klimakteriefrågan och därmed hjälpa bolagets anställda till ett hållbart arbetsliv.

Revidering av direktiv

Direktiv som staden reviderat fastställs på bolagsstämman.