

# Ägardirektiv för AB Skövdebostäder

Beslutad av kommunfullmäktige  
30 mars 2020, § 29/20. Dnr KS2020.009

# Innehåll

1.	Bolagets uppgifter och allmänna inriktning.....	3
1.1	Förhållande till Skövde kommun.....	3
1.2	Kommunkoncernverksamhet.....	3
1.3	Syfte med verksamheten.....	4
1.4	Ägarintresse.....	4
2.	Insyns- och tillsynsfunktion.....	5
2.1	Kommunstyrelsens insyns- och tillsynsfunktion.....	5
2.2	Underställningsplikt.....	5
3.	Informationsskyldighet.....	5
3.1	Bolagets informationsskyldighet till kommunstyrelsen och moderbolaget.....	5
3.2	Moderbolagets koncerntillsyn.....	6
4.	Ekonomi.....	6
4.1	Allmänt.....	6
4.2	Principen om kommunkoncernnytta.....	6
4.3.	Budget.....	6
4.4	Avkastningskrav.....	7
4.5	Värdeöverföring.....	7
4.6	Borgen.....	7
5.	Intern kontroll.....	7
6.	Personalfrågor med mera.....	7
6.1	Tillsättande och avsättande av vd.....	7
6.2	Anställningsvillkor, löneöversyn och arbetsmiljöansvar för vd.....	8
6.3	Arvode.....	8
7.	Civil beredskap och förebyggande arbete.....	8

**Dokumenttyp:** Ågardirektiv

**Dokumentet gäller för:** AB Skövdebostäder

**Diarienummer:** KS2020.0096

**Reviderad:** KS.2024.0568

**Giltighetstid:** Tills nytt beslut tas

**Tidpunkt för aktualitetsprövning:** Varje mandatperiod

**Dokumentansvarig:** Kommunjurist

**Andra tillhörande dokument:** Bolagsordning

# Ägardirektiv – AB Skövdebostäder, 556042-3039

För den verksamhet som bedrivs i AB Skövdebostäder, nedan kallat Bolaget, gäller dessa ägardirektiv antagna av kommunfullmäktige i Skövde kommun den 30 mars 2020, § 29/20 och därefter beslutade på bolagsstämman i Bolaget den 4 maj 2020. Kommunfullmäktige har beslutat om revidering av ägardirektivet den 9 december 2024 § 168/24, vilket därefter antagits på bolagsstämman den 29 januari 2025.

I detta dokument används begreppet kommunkoncern som ett sammanfattande begrepp för samtliga bolag, nämnder och förvaltningar i Skövde kommun. Vidare används begreppet moderbolag som benämning på Skövde Stadshus AB.

## 1. Bolagets uppgifter och allmänna inriktning

### 1.1 Förhållande till Skövde kommun

Bolaget är ett organ för Skövde kommuns verksamhet och således underordnat kommunen. Bolaget har att följa de direktiv som utfärdas av kommunfullmäktige och moderbolaget. Bolaget ska regelbundet till sin ägare rapportera om Bolagets ekonomi- och verksamhetsutveckling.

Bolagets verksamhet ska, utifrån en social grund och långsiktighet, bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolagets verksamhet ska bidra till kommunkoncernnyttan och göra det motiverat för Skövde kommun att äga Bolaget.

Av kommunfullmäktige och kommunstyrelse antagna kommungemensamma styrdokument ska gälla för Bolaget i den utsträckning som anges i kommunens beslut. Varje sådant enskilt beslut meddelas Bolaget genom moderbolagets försorg för beslut i Bolagets styrelse.

### 1.2 Kommunkoncernverksamhet

Utöver vad som anges i punkt 1.3 ska Bolaget utifrån kommunkoncernperspektiv ha som ändamål att:

- bidra till kommunkoncernnyttan inom ramen för kommunfullmäktiges antagna vision och kommunfullmäktiges beslutade mål.
- bidra till optimalt resursnyttjande i kommunkoncernen
- bidra till utvecklingen av kommunens platsvarumärke och dess värden
- aktivt verka för att göra Skövde till en hållbar, utvecklingsinriktad och attraktiv kommun att bo och verka i.

## 1.3 Syfte med verksamheten

Bolaget är ett av kommunens viktigaste redskap för att främja en god bostadsförsörjning. Skövde kommuns avsikt med Bolaget är att långsiktigt vara företrädd på kommunens bostadsmarknad genom ett allmännyttigt bostadsföretag. Bolaget ska tillsammans med andra berörda intressenter aktivt arbeta för att Skövde kommun ska vara ett attraktivt boendelalternativ i regionen.

Detta ska Bolaget göra genom att:

- tillhandahålla goda och trygga boendemiljöer i välskötta fastigheter och bostadsområden
- tillskapa och erbjuda hyresrätter i hela kommunen, inklusive yttertätorter, utifrån marknadens efterfrågan och Bolagets förmåga
- ge hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande över lägenheter, boendemiljö och servicenivå
- bidra till ett hållbart samhälle och vara ett föredöme i miljöfrågor
- bidra till ökad integration och mångfald både som hyresvärd och som arbetsgivare
- utgöra ett föredöme som socialt ansvarstagande hyresvärd samt ta ansvar för en rimlig del av socialförvaltningens och omvårdnadsförvaltningens behov av bostäder för särskilt utsatta grupper
- utgöra en katalysator i utvecklingen av främst nya men också befintliga bostadsområden och därigenom bidra till levande, trygga och hållbara stadsdelar
- underlätta för fler unga att etablera sig på bostadsmarknaden
- bidra till att äldre ska kunna bo kvar i eller i närheten av sitt bostadsområde
- utifrån marknadens efterfrågan och bolagets förmåga tillskapa nya hyresrätter
- sträva efter en rörlighet på bostadsmarknaden
- ha en bostadsmarknadsandel i Skövde tätort över tid motsvarande 13 – 17 procent, exklusive kategoriboenden, i relation till hela bostadsmarknaden
- arbeta för att ombilda hyreslägenheter till andra upplåtelseformer, samt aktivt agera och hantera omställningen, i syfte att åstadkomma en variation av upplåtelseformer inom bostadsområden till främjande av integration och social sammanhållning
- tillskapa och erbjuda god tillgång av studentbostäder
- vid kommunikation och marknadsföring låta det framgå att Bolaget ingår i kommunkoncernen.

## 1.4 Ägarintresse

Bolaget ska som ägare till aktier och andelar i juridiska personer tillämpa principerna i detta ägardirektiv i den omfattning som är rimlig med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art och omständigheterna i övrigt.

## 2. Insyns- och tillsynsfunktion

### 2.1 Kommunstyrelsens insyns- och tillsynsfunktion

Moderbolaget har kommunens uppdrag att förse kommunstyrelsen med den information från Bolaget som kommunstyrelsen önskar ta del av. Bolaget ska därför till moderbolaget utge den information som moderbolaget behöver för att fullgöra sina åtaganden.

Bolaget ska tillstålla moderbolaget en bolagsstyrningsrapport om den verksamhet som Bolaget har bedrivit under föregående kalenderår, varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Utöver bolagsstyrningsrapporten ska bolaget tillstålla moderbolaget en årsredovisning. Bolaget ska årligen redovisa hur Bolaget arbetat med att uppfylla sina ägardirektiv i bolagsstyrningsrapporten.

### 2.2 Underställningsplikt

Kommunfullmäktige ska av Bolaget beredas möjlighet att ta ställning i frågor som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt rörande Bolaget.

För att göra detta ska Bolaget till moderbolaget anmäla ärenden som bland annat avser följande:

- köp och försäljning av fastigheter där köpeskillingen överstiger 2 500 prisbasbelopp
- beslut om köp eller försäljning av bolag och andelar i juridiska personer.

Moderbolaget underställer därefter kommunfullmäktige de ärenden som är av principiell beskaffenhet eller större vikt. Bolaget ska avvakta med verkställighet till dess ärendet behandlats av kommunfullmäktige i de fall underställelse sker.

## 3. Informationsskyldighet

### 3.1 Bolagets informationsskyldighet till kommunstyrelsen och moderbolaget

Information om bolagets verksamhet, ekonomisk rapportering med mera ska lämnas enligt de riktlinjer som fastställs av moderbolaget. Bolagets styrelse eller vd äger rätt att lämna information till moderbolaget när Bolaget finner att behov föreligger. I den årliga bolagsstyrningsrapporten ska Bolaget redogöra för Bolagets uppfyllelse av ägardirektivet.

Moderbolaget ansvarar för att information förs vidare till kommunstyrelsen i erforderlig omfattning.

I övrigt ska Bolaget löpande hålla moderbolaget väl informerad om Bolagets verksamhet. Detta innebär att Bolaget snarast ska anmäla följande handlingar till moderbolaget för hantering samt ställningstagande om de därefter ska vidarebefordras till kommunstyrelsen:

- a) protokoll från bolagsstämma
- b) protokoll från styrelsesammanträde
- c) Bolagets delårsrapporter och årsredovisning
- d) revisionsberättelse
- e) underlag för sammanställning av koncernredovisning för bolagskoncernen och för kommunen
- f) underlag för sammanställning av hållbarhetsredovisning utifrån EU-direktiv CSRD och EU-Taxonomi
- g) bolagsstyrningsrapport
- h) övriga handlingar av vikt för moderbolaget som exempelvis affärs- och verksamhetsplan

Bolaget ska beakta och bidra till kommunstyrelsens lagstadgade uppsiktsplikt över Bolagets verksamhet. Detta gäller endast i den mån det ej möter hinder på grund av författningsskydd eller sekretess.

## 3.2 Moderbolagets koncern tillsyn

Representant för moderbolaget äger rätt att, efter beslut i moderbolagets styrelse, närvara vid Bolagets styrelsemöten och har då yttranderätt. Kallelse till Bolagets styrelsemöten ska skickas till moderbolaget samtidigt som till Bolagets ledamöter.

# 4. Ekonomi

## 4.1 Allmänt

Bolaget ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för en ekonomisk stabilitet och en nyproduktion av bostäder. Bolagets fastigheter ska årligen värderas baserat på marknadsmässiga antaganden.

Bolaget ska sträva efter en långsiktig soliditet på minst 30 procent beräknat på Bolagets egna kapital. Vid beräkning med hänsyn till marknadsvärdering bör den långsiktiga justerade soliditeten vara minst 40 procent.

## 4.2 Principen om kommunkoncernnyttan

Principen om kommunkoncernnyttan innebär att verka för optimalt resursutnyttjande i hela kommunkoncernen och arbeta för god resurshushållning för att skapa största möjliga ekonomiska kommunkoncernnyttan. Bolaget ska därför i sin verksamhet ta hänsyn till den samlade effekten för kommunkoncernen och söka lösningar som tillgodoser helhetsintresset.

Principen om kommunkoncernnyttan ska vara ledande för Bolaget. I de fall principen frångås ska detta ske i samråd med moderbolaget.

## 4.3. Budget

Bolaget ska senast den 1 december lämna in en resultatbudget för kommande räkenskapsår samt en

uppskattad resultatbudget för året därefter samt en investeringsbudget för planerade investeringar med ett femårsperspektiv.

## 4.4 Avkastningskrav

Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Skövde med justering för Bolagets kostnader för sitt allmännyttiga uppdrag. Med direktavkastning avses driftnetto i relation till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

## 4.5 Värdeöverföring

Bolagets resultat ska ge möjlighet till värdeöverföringar i enlighet med bolagsstämmans beslut och bestämmelser i lag.

I samband med kommunfullmäktiges årliga beslut om strategisk plan med budget framgår ägarens förväntade värdeöverföringsnivå inför kommande verksamhetsår.

Storlek på värdeöverföringen behandlas av moderbolaget senast i februari, som en del i koncernens bokslutsprocess. Värdeöverföringen fastställs sedermera slutligt på Bolagets årsstämma utifrån rekommendation av moderbolagets styrelse.

## 4.6 Borgen

Bolaget har rätt att begära borgen hos kommunen mot marknadsmässig ersättning.

# 5. Intern kontroll

Bolaget ska ha en god intern styrning och kontroll samt kontinuerligt bedöma och följa upp bolagets risker. Styrelsen ska fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera hur bolagets system för intern kontroll fungerar.

# 6. Personalfrågor med mera

## 6.1 Tillsättande och avsättande av vd

Vid tillsättande av vd ska styrelsen initiera att en rekryteringsgrupp utses under ledning av ordförande i Bolaget. Rekryteringen ska följa de rutiner som tillämpas vid rekrytering av sektorchef i Skövde kommun. I rekryteringsgruppen ska ingå två ledamöter från styrelsen, två ledamöter från moderbolagets styrelse samt moderbolagets vd. Rekryteringsgruppen föreslår kandidat och förslag på anställningsvillkor. Efter förhandling (enligt 11 § MBL) med berörda fackliga parter tillsätter därefter styrelsen vd.

Vid avsättande av vd tar styrelsen beslut kring detta. Inför beslut ska samråd ske med presidiet i moderbolaget.

## 6.2 Anställningsvillkor, löneöversyn och arbetsmiljöansvar för vd

Lön och övriga anställningsvillkor för vd fastställs av styrelsen i samråd med moderbolagets presidium och moderbolagets vd med utgångspunkt i Kommunstyrelsens vid var tid gällande rekommendationer för vd-avtal. Därefter fattar bolagets styrelse beslut om villkoren.

Löneöversyn sker årligen, normalt vid den tidpunkt då löneöversyn genomförs för anställda i bolaget. Löneöversyn ska samordnas via moderbolagets vd.

Styrelsens ordförande har arbetsmiljöansvar för vd.

## 6.3 Arvode

Arvode för styrelseledamöter utgår i enlighet med de gällande arvodesbestämmelser för förtroendevalda som antagits av kommunfullmäktige. Arvode för personalrepresentanter utgår enligt de överenskommelser Bolaget träffar med respektive facklig organisation.

## 7. Civil beredskap och förebyggande arbete

Bolaget ska ha en plan och beredskap för krishantering inom sitt verksamhetsområde. Bolaget ska dessutom i erforderlig omfattning medverka i kommunkoncernens hantering av extraordinära händelser. Bolaget ska förhålla sig till kommunens plan för att hantera kris, extraordinära händelser och höjd beredskap. I det fall Bolaget bedriver samhällsviktig verksamhet ska Bolaget ha en plan för arbetet med att stärka bolagets och kommunkoncernens motståndskraft vid krigsfara och krig.

Ändringar i detta ägardirektiv beslutas av kommunfullmäktige.

Definitioner:

- Kategoriboenden innebär bostäder för särskilda grupper som till exempel ungdomsbostäder, studentbostäder, seniorbostäder, trygghetsbostäder, omvårdnadsbostäder, gruppboende, bostäder för utsatta grupper etc.
- Direktavkastning = driftnetto / genomsnittligt marknadsvärde
- Driftnetto = intäkter – underhållskostnader – driftskostnader (inkl fastighetsanknuten administration) – fastighetsavgift
- Soliditet = eget kapital + obeskattade reserver – latent skatt / balansomslutning
- Justerad soliditet = substansvärde / (balansomslutning + övervärde fastigheter)
- Substansvärde = synligt eget kapital + övervärde fastigheter – latent skatt
- Övervärde fastigheter = marknadsvärde – bokfört värde