

Revidering av ägardirektiv för Förbo AB

15

2022KS608

Sammanträdesdatum
2023-01-12

§ 9

Dnr 2022KS608

Revidering av ägardirektiv för Förbo AB

Beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige fastställer reviderat ägardirektiv för Förbo AB.

Avstår från att delta

Peter Arvidsson (SD) och Bengt Hellgren (SD) avstår från att delta i beslutet.

Reservation

Björn Mattson (V) reserverar sig mot beslutet och meddelar att han avser komma in med en skriftlig reservation före justeringen. Vid justeringen av protokollet finns ingen skriftlig reservation från Björn Mattson.

Sammanfattning av ärendet

Förbo AB ägs av kommunerna Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Under 2021 tog bolagets ägarråd fram ett förslag till reviderat ägardirektiv. Förslaget ägardirektiv fastställdes dock inte i samtliga ägarkommuner. Ägarrådet har därför arbetat fram ett nytt förslag till reviderat ägardirektiv. Förslaget innebär sammanfattningsvis följande ändringar av ägardirektivet.

- Bolagsstyrelsen får möjlighet att fatta beslut om att bygga bostadsrätter och/eller ägarlägenheter samt avyttra dessa
- Bolagsstyrelsen får möjlighet att besluta om bildande av dotterbolag för att driva verksamhet som faller inom bolagets löpande verksamhet förutsatt att det finns affärs- eller verksamhetsmässiga skäl för att driva sådan verksamhet i dotterbolag
- Bolagets rapportering ska ske löpande i stället för kvartalsvis
- De ekonomiska målen har setts över för att anpassas till de förändringar som skett i omvärlden
- Bolagets ägardirektiv ska ses över inför varje ny mandatperiod

Ägardirektiv för de kommunala bolagen är en fråga av principiell beskaffenhet och ska beslutas av kommunfullmäktige. För att förslaget ägardirektiv ska få giltighet krävs att det fastställs av kommunfullmäktige i samtliga ägarkommuner

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-01-12

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 1 december 2022
- Förslag på reviderat ägardirektiv för Förbo AB
- Förslag på reviderat ägardirektiv för Förbo AB med markerade ändringsförslag
- Ägardirektiv för Förbo AB, gällande

Paragrafen är justerad

Signatur justerande					
---------------------	--	--	--	--	--

				Utdragsbestyrkande	
--	--	--	--	--------------------	--

Kommunstyrelsen

Datum
2022-12-01

Diarienummer
2022KS608 107

Revidering av ägardirektiv för Förbo AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige fastställer reviderat ägardirektiv för Förbo AB.

Sammanfattning av ärendet

Förbo AB ägs av kommunerna Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Under 2021 tog bolagets ägarråd fram ett förslag till reviderat ägardirektiv. Förslaget ägardirektiv fastställdes dock inte i samtliga ägarkommuner. Ägarrådet har därför arbetat fram ett nytt förslag till reviderat ägardirektiv. Förslaget innebär sammanfattningsvis följande ändringar av ägardirektivet.

- Bolagsstyrelsen får möjlighet att fatta beslut om att bygga bostadsrätter och/eller ägarlägenheter samt avyttra dessa
- Bolagsstyrelsen får möjlighet att besluta om bildande av dotterbolag för att driva verksamhet som faller inom bolagets löpande verksamhet förutsatt att det finns affärs- eller verksamhetsmässiga skäl för att driva sådan verksamhet i dotterbolag
- Bolagets rapportering ska ske löpande i stället för kvartalsvis
- De ekonomiska målen har setts över för att anpassas till de förändringar som skett i omvärlden
- Bolagets ägardirektiv ska ses över inför varje ny mandatperiod

Ägardirektiv för de kommunala bolagen är en fråga av principiell beskaffenhet och ska beslutas av kommunfullmäktige. För att förslaget ägardirektiv ska få giltighet krävs att det fastställs av kommunfullmäktige i samtliga ägarkommuner

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 1 december 2022
- Förslag på reviderat ägardirektiv för Förbo AB
- Förslag på reviderat ägardirektiv för Förbo AB med markerade ändringsförslag
- Ägardirektiv för Förbo AB, gällande

Ärendet

Förbo AB ägs av kommunerna Härryda, Mölndal, Lerum och Kungälv. Under 2021 tog bolagets ägarråd fram ett förslag till reviderat ägardirektiv. Förslaget ägardirektiv fastställdes dock inte i samtliga ägarkommuner. Ägarrådet har därför den 29 september 2022 arbetat fram ett nytt förslag till reviderat ägardirektiv. I det reviderade ägardirektivet föreslås följande ändringar och tillägg.

För att möjliggöra för en hållbar utveckling av Förbo AB:s bostadsområden, under förutsättning att det finns verksamhetsmässiga skäl, föreslås att bolagsstyrelsen får fatta beslut om att även bygga bostadsrätter och/eller ägarlägenheter samt avyttra dessa. Vid ägarrådets översyn av ägardirektivet den 29 september 2022 har ett tillägg gjorts där det anges att inför ombildning av hyresrätter ska berörd kommun ha vetorätt om beslutet.

I samband med större investeringar i parkeringsanläggningar i Förbo AB:s bostadsområden, huvudsakligen till följd av planerade förtätningar, kan det av affärsmässiga skäl finnas anledning att parkeringsverksamheten placeras i separat bolag vilket inte är förenligt med nuvarande ägardirektiv. Förslaget ägardirektiv innebär att bolagsstyrelsen får möjlighet att besluta om bildande av dotterbolag för att driva verksamhet som faller inom bolagets löpande verksamhet, förutsatt att det finns affärs- eller verksamhetsmässiga skäl för att driva den aktuella verksamheten i dotterbolag. Sådan verksamhet skulle exempelvis, men inte uteslutande, kunna bestå i parkeringsverksamhet för att tillgodose det behov av parkering som bolagets fastigheter ger upphov till.

I syfte att få en rapportering som harmoniserar med Förbo AB:s rapportering till ägarkommunerna, som sker tertialvis, föreslås att nuvarande skrivelse i ägardirektivet med kvartalsvis rapportering ändras till löpande.

Därutöver har de ekonomiska målen setts över för att anpassas till de förändringar som skett i omvärlden. I förslaget ägardirektiv har skrivningen i nuvarande ägardirektiv där det anges att bolaget ska eftersträva konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen tagits bort. Vidare ska bolaget eftersträva en direktavkastning på 2,5 procent i stället för 3,5 procent som anges i nuvarande ägardirektiv. När det gäller synlig soliditet ska bolaget eftersträva en nivå om 25 procent i stället för 20 procent, vilket anges i nuvarande ägardirektiv.

Förslaget innebär även att översyn av ägardirektivet bör ske med en viss regelbundenhet. En sådan översyn ska ske inför varje ny mandatperiod.

Ägardirektiv för de kommunala bolagen är en fråga av principiell beskaffenhet och ska beslutas av kommunfullmäktige. För att ändringen av ägardirektiv ska få giltighet krävs att det fastställs av kommunfullmäktige i samtliga ägarkommuner

Peter Lönn
Kommundirektör

Birgitta Flärdh
Utvecklingschef

ÄGARDIREKTIV

För verksamheten i Förbo Aktiebolag (Bolaget) ska följande föreskrifter gälla. Föreskrifterna har antagits av fullmäktige i Härryda, Mölndals, Lerums och Kungälv's kommuner (Ägarkommunerna) och har dessutom fastställts av årsstämman i Bolaget.

1. Bolagets verksamhet m m

Förutom genom lag och annan författning regleras Bolagets verksamhet och Bolagets förhållande till Ägarkommunerna genom

- a) gällande bolagsordning,
- b) gällande aktieägaravtal mellan Ägarkommunerna,
- c) gällande ägardirektiv för verksamheten,
- d) förekommande avtal mellan Ägarkommun eller Ägarkommuner och Bolaget.

2. Ägarkommunernas direktivrätt

Ägarkommunerna utfärdar vid behov gemensamt direktiv för Bolagets verksamhet.

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv i den mån de inte står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

Utfärdade direktiv ska, om ej annat anges, lända till omedelbar efter rättelse.

3. Ägarkommunernas ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelserna i ägarkommunerna. Kommunstyrelserna utövar kommunernas ledningsfunktion över bolaget.

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

Bolaget erinras om att kommunstyrelserna enligt 6 kap. 1 a § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

4. Bolagets verksamhet och ändamål

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja Härryda, Mölndals, Lerums och Kungälv's kommuners behov av bostadsförsörjning, kompletterande kommersiella lokaler och annan service samt lokaler för den kommunala verksamheten genom att äga och/eller förvalta fastigheter.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och med möjlighet till boendeinflytande för hyresgästerna, förenat med ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Bolaget ska

- tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster,
- samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov,
- vid alla ny-och ombyggnader välja energieffektiva lösningar och sunda byggmaterial och driva verksamheten i sin helhet på ett ekologiskt hållbart sätt, präglad av ett aktivt miljöarbete,
- bidra till integration och mångfald, samt
- genomgående låta verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna.

Bolagets verksamhet ska huvudsakligen bestå i att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt.

I syfte att bidra till integration och/eller mångfald eller om det annars finns verksamhetsmässiga skäl, får Bolaget dock besluta om att även bygga bostadsrätter och/eller ägarlägenheter och avyttra dessa.

I syfte att säkra social hållbarhet med blandande upplåtelseformer även i befintliga bostadsområden kan ombildning av hyresrätter till bostadsrätter och ägarlägenheter ske. Inför ombildning av hyresrätter ska berörd kommun ha vetorätt om beslutet.

5. Underställningsplikt

Kommunfullmäktige i Ägarkommunerna ska erhålla tillfälle att ta ställning innan beslut av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas beträffande Bolagets verksamhet. Vilka typer av beslut som avses exemplifieras i aktieägaravtal mellan Ägarkommunerna.

I tillägg till vad som anges i tredje underpunkten i punkten 9.3 i aktieägaravtalet ska inte heller beslut om bildande av dotterbolag till Bolaget (oavsett om det sker genom nybildning eller förvärv av lagerbolag) för drivande av viss verksamhet som faller inom bolagets löpande verksamhet anses vara av principiell beskaffenhet eller av annars större vikt, förutsatt att det finns affärs- eller verksamhetsmässiga skäl för att driva sådan verksamhet i dotterbolag. Sådan verksamhet skulle exempelvis men inte uteslutande kunna bestå i parkeringsverksamhet för att tillgodose det behov av parkering som Bolagets fastigheter ger upphov till.

6. 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.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för lekmannarevisorns granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 1 a § § kommunallagen.

7. Informationsskyldighet

Bolaget ska hålla Ägarkommunerna väl informerade om sin verksamhet. Bolaget ska dessutom – om det inte möter hinder på grund av sekretess – till Ägarkommunerna snarast översända

- a) protokoll från bolagsstämman,
- b) protokoll från styrelsesammanträde,
- c) Bolagets årsredovisning,
- d) revisionsberättelsen,
- e) löpande redovisningar av Bolagets förvaltning, ställning och resultat.

8. Särskilt om Bolagets ekonomiska förhållanden

Bolagets verksamhet ska bedrivas med en målsättning att långsiktigt lämna marknadsmässig avkastning till ägarna.

Bolaget ska eftersträva följande långsiktiga ekonomiska mål:

- direktavkastning på lägst 2,5 procent (driftnetto exklusive räntor/avskrivningar/administration ställt mot marknadsvärdet)
- synlig soliditet : ska uppgå till lägst tjugofem (25) procent

Bolagets verksamhet ska finansieras genom dess aktiekapital samt i övrigt genom internt genererade medel och/eller upplåning. Bolaget ska via sin löpande verksamhet skapa

utrymme för nyproduktion av bostäder i Ägarkommunerna utan ytterligare ägartillskott.

I Bolaget redovisad vinst ska, i den mån den inte behövs för Bolagets konsolidering, utdelas till aktieägarna med beaktande av gällande lagstiftning.

Ägardirektivet ska ses över inför varje ny mandatperiod.

Ovanstående ägardirektiv har antagits av fullmäktige i Ägarkommunerna enligt följande:

- Härryda kommun Datum: 202x-xx-xx
- Lerums kommun Datum: 202x-xx-xx
- Mölndals stad Datum: 202x-xx-xx
- Kungälv kommun Datum: 202x-xx-xx

Ägardirektiven har jämväl fastställts på bolagstämman i Bolaget.

ÄGARDIREKTIV

För verksamheten i Förbo Aktiebolag (Bolaget) ska följande föreskrifter gälla. Föreskrifterna har antagits av fullmäktige i Härryda, Mölndals, Lerums och Kungälv's kommuner (Ägarkommunerna) och har dessutom fastställts av årsstämman i Bolaget.

1. Bolagets verksamhet m m

Förutom genom lag och annan författning regleras Bolagets verksamhet och Bolagets förhållande till Ägarkommunerna genom

- a) gällande bolagsordning,
- b) gällande aktieägaravtal mellan Ägarkommunerna,
- c) gällande ägardirektiv för verksamheten,
- d) förekommande avtal mellan Ägarkommun eller Ägarkommuner och Bolaget.

2. Ägarkommunernas direktivrätt

Ägarkommunerna utfärdar vid behov gemensamt direktiv för Bolagets verksamhet.

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv i den mån de inte står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

Utfärdade direktiv ska, om ej annat anges, lända till omedelbar efterrättelse.

3. Ägarkommunernas ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelserna i ägarkommunerna. Kommunstyrelserna utövar kommunernas ledningsfunktion över bolaget.

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

Bolaget erinras om att kommunstyrelserna enligt 6 kap. 1 a § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

4. Bolagets verksamhet och ändamål

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja Härryda, Mölndals, Lerums och Kungälv's kommuners behov av bostadsförsörjning, kompletterande kommersiella lokaler och annan service samt lokaler för den kommunala verksamheten genom att äga och/eller förvalta fastigheter.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och med möjlighet till boendeflytande för hyresgästerna, förenat med ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Bolaget ska

- tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster,
- samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov,
- vid alla ny- och ombyggnader välja energieffektiva lösningar och sunda byggmaterial och driva verksamheten i sin helhet på ett ekologiskt hållbart sätt, präglad av ett aktivt miljöarbete,
- bidra till integration och mångfald, samt
- genomgående låta verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna.

Bolagets verksamhet ska huvudsakligen bestå i att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt.

I syfte att bidra till integration och/eller mångfald eller om det annars finns verksamhetsmässiga skäl, får Bolaget dock besluta om att även bygga bostadsrätter och/eller ägarlägenheter och avyttra dessa.

I syfte att säkra social hållbarhet med blandande upplåtelseformer även i befintliga bostadsområden kan ombildning av hyresrätter till bostadsrätter och ägarlägenheter ske. Inför ombildning av hyresrätter ska berörd kommun ha vetorätt om beslutet.

Commented [RI1]: Ändringsförslag som tagits fram av ägarrådet vid översyn av ägardirektivet 2021.

Commented [RI2]: Nytt ändringsförslag som tagits fram vid ägarrådets sammanträde den 29 september 2022.

5. Underställningsplikt

Kommunfullmäktige i Ägarkommunerna ska erhålla tillfälle att ta ställning innan beslut av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas beträffande Bolagets verksamhet. Vilka typer av beslut som avses exemplifieras i aktieägaravtal mellan Ägarkommunerna.

I tillägg till vad som anges i tredje underpunkten i punkten 9.3 i aktieägaravtalet ska inte heller beslut om bildande av dotterbolag till Bolaget (oavsett om det sker genom nybildning eller förvärv av lagerbolag) för drivande av viss verksamhet som faller inom bolagets löpande verksamhet anses vara av principiell beskaffenhet eller av annars större vikt, förutsatt att det finns affärs- eller verksamhetsmässiga skäl för att driva sådan verksamhet i dotterbolag. Sådan verksamhet skulle exempelvis men inte uteslutande kunna bestå i parkeringsverksamhet för att tillgodose det behov av parkering som Bolagets fastigheter ger upphov till.

Commented [R13]: Ändringsförslag som tagits fram av ägarrådet vid översyn av ägardirektivet 2021.

6. 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.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för lekmannarevisornas granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 1 a § § kommunallagen.

7. Informationsskyldighet

Bolaget ska hålla Ägarkommunerna väl informerade om sin verksamhet. Bolaget ska dessutom – om det inte möter hinder på grund av sekretess – till Ägarkommunerna snarast översända

- a) protokoll från bolagsstämma,
- b) protokoll från styrelsesammanträde,
- c) Bolagets årsredovisning,
- d) revisionsberättelsen,
- e) löpande kvartalsvisa redovisningar av Bolagets förvaltning, ställning och resultat.

Commented [RI4]: Ändringsförslag som tagits fram av ägarrådet vid översyn av ägardirektivet 2021.

8. Särskilt om Bolagets ekonomiska förhållanden

Bolagets verksamhet ska bedrivas med en målsättning att långsiktigt lämna marknadsmässig avkastning till ägarna.

Bolaget ska eftersträva följande långsiktiga ekonomiska mål:

- konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen
- direktavkastning på lägst 2,5 procent 3,5 procent (driftnetto exklusive räntor/avskrivningar/administration ställt mot marknadsvärdet)
- synlig soliditet : endast undantagsvis tillåtas understiga ska uppgå till lägst tjugofem (25) tjugo (20) procent

Commented [RI5]: Nytt ändringsförslag som tagits fram vid ägarrådets sammanträde den 29 september 2022.

Commented [RI6]: Nytt ändringsförslag som tagits fram vid ägarrådets sammanträde den 29 september 2022.

Commented [RI7]: Nytt ändringsförslag som tagits fram vid ägarrådets sammanträde den 29 september 2022.

Bolagets verksamhet ska finansieras genom dess aktiekapital samt i övrigt genom internt genererade medel och/eller

upplåning. Bolaget ska via sin löpande verksamhet skapa utrymme för nyproduktion av bostäder i Ägarkommunerna utan ytterligare ägartillskott.

I Bolaget redovisad vinst ska, i den mån den inte behövs för Bolagets konsolidering, utdelas till aktieägarna med beaktande av gällande lagstiftning.

Ägardirektivet ska ses över inför varje ny mandatperiod.

Commented [R18]: Nytt ändringsförslag som tagits fram vid ägarrådets sammanträde den 29 september 2022.

Ovanstående ägardirektiv har antagits av fullmäktige i Ägarkommunerna enligt följande:

- Härryda kommun Datum: 202x-xx-xx
- Lerums kommun Datum: 202x-xx-xx
- Mölndals stad Datum: 202x-xx-xx
- Kungälv kommun Datum: 202x-xx-xx

Ägardirektiven har jämväl fastställts på bolagstämma i Bolaget.

ÄGARDIREKTIV

För verksamheten i Förbo Aktiebolag (Bolaget) ska följande föreskrifter gälla. Föreskrifterna har antagits av fullmäktige i Härryda, Mölndals, Lerums och Kungälvskommuner (Ägarkommunerna) och har dessutom fastställts av årsstämman i Bolaget.

1 Bolagets verksamhet m m

Förutom genom lag och annan författning regleras Bolagets verksamhet och Bolagets förhållande till Ägarkommunerna genom

- (a) gällande bolagsordning,
- (b) gällande aktieägaravtal mellan Ägarkommunerna,
- (c) gällande ägardirektiv för verksamheten,
- (d) förekommande avtal mellan Ägarkommun eller Ägarkommuner och Bolaget.

2 Ägarkommunernas direktivrätt

Ägarkommunerna utfärdar vid behov gemensamt direktiv för Bolagets verksamhet.

Det ankommer på Bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv i den mån de inte står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

Utfärdade direktiv ska, om ej annat anges, lända till omedelbar efterrättelse.

3 Ägarkommunernas ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelserna i ägarkommunerna. Kommunstyrelserna utövar kommunernas ledningsfunktion över bolaget.

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

Bolaget erinras om att kommunstyrelserna enligt 6 kap. 1 a § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

4 Bolagets verksamhet och ändamål

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja Härryda, Mölndals, Lerums och Kungälv kommuners behov av bostadsförsörjning, kompletterande kommersiella lokaler och annan service samt lokaler för den kommunala verksamheten genom att äga och/eller förvalta fastigheter.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och med möjlighet till boendeinflytande för hyresgästerna, förenat med ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Bolaget ska

- tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster,
- samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov,
- vid alla ny- och ombyggnader välja energieffektiva lösningar och sund byggmaterial och driva verksamheten i sin helhet på ett ekologiskt hållbart sätt, präglad av ett aktivt miljöarbete,
- bidra till integration och mångfald, samt
- genomgående låta verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna

5 Underställningsplikt

Kommunfullmäktige i Ägarkommunerna ska erhålla tillfälle att ta ställning innan beslut av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas beträffande Bolagets verksamhet. Vilka typer av beslut som avses exemplifieras i aktieägaravtal mellan Ägarkommunerna.

6 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.

Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för lekmannarevisorns granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 1 a §§ kommunallagen.

7 Informationsskyldighet

Bolaget ska hålla Ägarkommunerna väl informerade om sin verksamhet. Bolaget ska dessutom – om det inte möter hinder på grund av sekretess – till Ägarkommunerna snarast översända

- (a) protokoll från bolagsstämma,
- (b) protokoll från styrelsesammanträde,
- (c) Bolagets årsredovisning,
- (d) revisionsberättelsen,
- (e) kvartalsvisa redovisningar av Bolagets förvaltning, ställning och resultat.

8 Särskilt om Bolagets ekonomiska förhållanden

Bolagets verksamhet ska bedrivas med en målsättning att långsiktigt lämna marknadsmässig avkastning till ägarna. Bolaget ska eftersträva följande långsiktiga ekonomiska mål:

- konkurrenskraftiga hyror i Göteborgsregionen
- direktavkastning på lägst 3,5 procent (driftnetto exklusive räntor/avskrivningar/administration ställt mot marknadsvärdet)
- synlig soliditet : endast undantagsvis tillåtas understiga tjugo (20) procent

Bolagets verksamhet ska finansieras genom dess aktiekapital samt i övrigt genom internt genererade medel och/eller upplåning. Bolaget ska via sin löpande verksamhet skapa utrymme för nyproduktion av bostäder i Ägarkommunerna utan ytterligare ägartillskott.

I Bolaget redovisad vinst ska, i den mån den inte behövs för Bolagets konsolidering, utdelas till aktieägarna med beaktande av gällande lagstiftning.

Ovanstående ägardirektiv har antagits av fullmäktige i Ägarkommunerna enligt följande:

- Hällyda kommun Datum: _____
- Lerums kommun Datum: _____
- M6lndals stad Datum: _____
- Kungälv's kommun Datum: _____

Ägardirektiven har jämväl fastställt's på bolagsstämman i Bolaget.