



Kommunledningsförvaltningen
Daniel Nilsson
0171-62 62 89
daniel.nilsson@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Översyn av AB Enköpings hyresbostäders ägardirektiv och bolagsordning

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. uppdra till kommundirektören att se över AB Enköpings hyresbostäders ägardirektiv och bolagsordning.

Ärendet

Bakgrund

Enköpings kommuns moderbolag AB (EMAB) inkom den 8 februari 2024, § 9 med ett önskemål om att initiera en översyn av AB Enköpings Hyresbostäder (EHB) ägardirektiv med anledning av nya ekonomiska och finansiella mål.

Enköpings kommun ändrar om strukturen för ekonomi och uppföljning från och med 1 januari 2025. I punkt 4 i bolagets ägardirektiv står det hur det kommunala bolaget ska hålla ägaren informerad utifrån ekonomi och uppföljning. Ägardirektivet behöver därför uppdateras så att punkt 4 stämmer överens med nya strukturen.

Kommunrevisionen har vidare startat en översyn gällande ägarstyrning av de kommunala bolagen. På första mötet konstaterades det att bolagsordningarna för de kommunala bolagen saknar en överskrift om bolagens ändamål. Därför behöver även bolagsordningarna uppdateras.

I enlighet med bolagspolicyn ska kommunstyrelsen besluta när en översyn ska genomföras.

Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Inga sociala eller miljömässiga konsekvenser.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-05-20

Protokollsutdrag, EMAB, 2024-02-08, § 9

Översyn av ekonomiska och finansiella mål i ägardirektiv, EHB, 2023-10-31

Gällande bolagsordning, AB Enköpings Hyresbostäder

Gällande ägardirektiv, AB Enköpings Hyresbostäder

Daniel Jansson-Hammargren

Kommundirektör

Enköpings kommun

Daniel Nilsson

Ekonomichef

Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Ekonomichef, för åtgärd

AB Enköpings Hyresbostäder, för kännedom

Enköpings kommuns moderbolag AB, för kännedom

Paragraf 9

Ärendenummer EMAB2023/44

Svar på AB Enköpings Hyresbostäders skrivelse angående avkastningskrav

Beslut

Styrelsen beslutar att:

- ta del av informationen,
- sända vidare brevet till kommunstyrelsen med önskemål att initiera en översyn av AB Enköpings hyresbostäders ägardirektiv.

Beskrivning av ärendet

AB Enköpings Hyresbostäder (EHB) har den 31 oktober 2023 inkommit med en skrivelse riktad till Enköpings Moderbolag AB (EMAB) angående en önskan att se över de ekonomiska och finansiella målen i ägardirektivet. Detta på grund av de nuvarande målen sattes när EHB hade krav på nyproduktion på 100 bostäder per år samt i en annan ekonomisk omvärld. Kraven på nyproduktion om 100 bostäder per år har sedan dess tagits bort och därtill har det yttre ekonomiska förutsättningar kopplade till omvärldsfaktorer förändrats vilket har givit EHB ökade finansiella kostnader och dessutom har inflationen ökat.

Den 18 januari 2024 genomfördes en ägardialog mellan EMAB och EHB, där diskussion kring brevet och EHB:s ägardirektiv ägde rum. Utifrån ägardialogen och brevet kan EMAB konstatera att en översyn av EHB:s ägardirektiv bör genomföras. Utöver det ska, i enlighet med bolagspolicyn, en översyn av ägardirektiven ske inför varje ny mandatperiod och översynen ska initieras av kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, kommunledningsförvaltningen, 2024-01-19

Brev, EHB, 2023-10-31

Mötesanteckningar, ägardialog EHB och EMAB, 2024-01-18

Kopia till:

Kommunstyrelsen, för åtgärd

AB Enköpings Hyresbostäder, för kännedom

Enköping, 2023-10-31

Översyn av ekonomiska och finansiella mål i ägardirektiv

Kommunfullmäktige har fastställt EHBs ekonomiska och finansiella mål i ägardirektiv. Nuvarande ekonomiska mål sattes i en tid då bolaget hade krav på nyproduktion på 100 bostäder per år samt i en annan ekonomisk omvärld.

Kraven på nyproduktion om 100 bostäder per år har sedan dess tagits bort. Därtill har de yttre ekonomiska förutsättningarna kopplade till omvärldsfaktorer förändrats vilket ger ökade finansiella kostnader och ökade kostnader kopplade till inflationen.

För att möjliggöra för bolaget att fortsätta förvalta och utveckla bostäder enligt Kommunfullmäktiges övriga mål i ägardirektivet samt värna fastighetsvärden, erbjuda ett bra boende för våra hyresgäster och säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi för bolaget önskar EHB en översyn av de finansiella målen i ägardirektivet.

EHB ger följande förslag som mål:

Soliditet – ska kortsiktigt inte under stiga 15 procent, långsiktigt ska bolagets synliga soliditet uppgå till minst 20 procent.

Direktavkastning – Bolagets långsiktiga direktavkastning (drifnetto/bokfört värde på fastigheterna), på hela fastighetsinnehavet ska överstiga 5 procent.

Resultatmål – Bolaget ska leverera ett årligt resultat som säkerställer att det inte föreligger något behov av aktieägartillskott samt att bolaget har möjlighet att lämna utdelning till ägaren enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

EHB föreslår även att första punkten i avsnitt fem i ägardirektivet som berör utdelning tas bort eller justeras med att dialog hålls mellan moderbolag och bolag kring utdelning.

Avsändare:

Elisabeth Norman, ordförande EHB och Carina Weir, vd EHB

BOLAGSORDNING

AKTIEBOLAGET ENKÖPINGS HYRESBOSTÄDER – 556054-7050

1 Firma

Bolagets firma är Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder.

2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Enköpings kommun.

3 Föremålet för bolagets verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Enköpings kommun förvärva, äga, bebygga, hyra ut, förvalta, förädla och avyttra fastigheter eller tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande affärslägenheter och kollektiva anordningar samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Verksamheten är underkastad bestämmelserna i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, vilket bl.a. innebär att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer samt att bolaget omfattas av vissa begränsningar beträffande värdeöverföringar.

4 Fullmäktiges yttranderätt

Bolaget ska via Enköpings kommuns moderbolag AB bereda kommunfullmäktige i Enköpings kommun möjlighet att ta ställning innan beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 3 000 000 kronor och högst 12 000 000 kronor.

6 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 3 000 och högst 12 000 stycken.

7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre, högst sju ledamöter jämte lägst tre, högst sju suppleanter för dem.

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Enköpings kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämma – årsstämma – som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige utser också ordförande i bolagets styrelse.

8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en revisor med en suppleant.

Revisorns och suppleantens uppdrag gäller till slutet av den ordinarie bolagsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

9 Lekmannarevisorer

Två lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige i Enköpings kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer efter det att val till kommunfullmäktige förrättats intill slutet av den bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev med posten till aktieägarna tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

11 Ärenden på ordinarie bolagsstämma - årsstämma

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av justeringsmän.
5. Fastställande av dagordning.

6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport.
8. Beslut om:
 - a) fastställande av resultat- och balansräkning.
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
9. Fastställande av arvoden till styrelseledamöter, revisorer, lekmannarevisorer och suppleanter.
10. I förekommande fall, val av revisor med suppleant.
11. Annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

12 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

13 Firmateckning

Styrelsen får ej bemyndiga annan än styrelseledamot eller verkställande direktör att teckna bolagets firma. Sådant bemyndigande får endast avse två personer i förening.

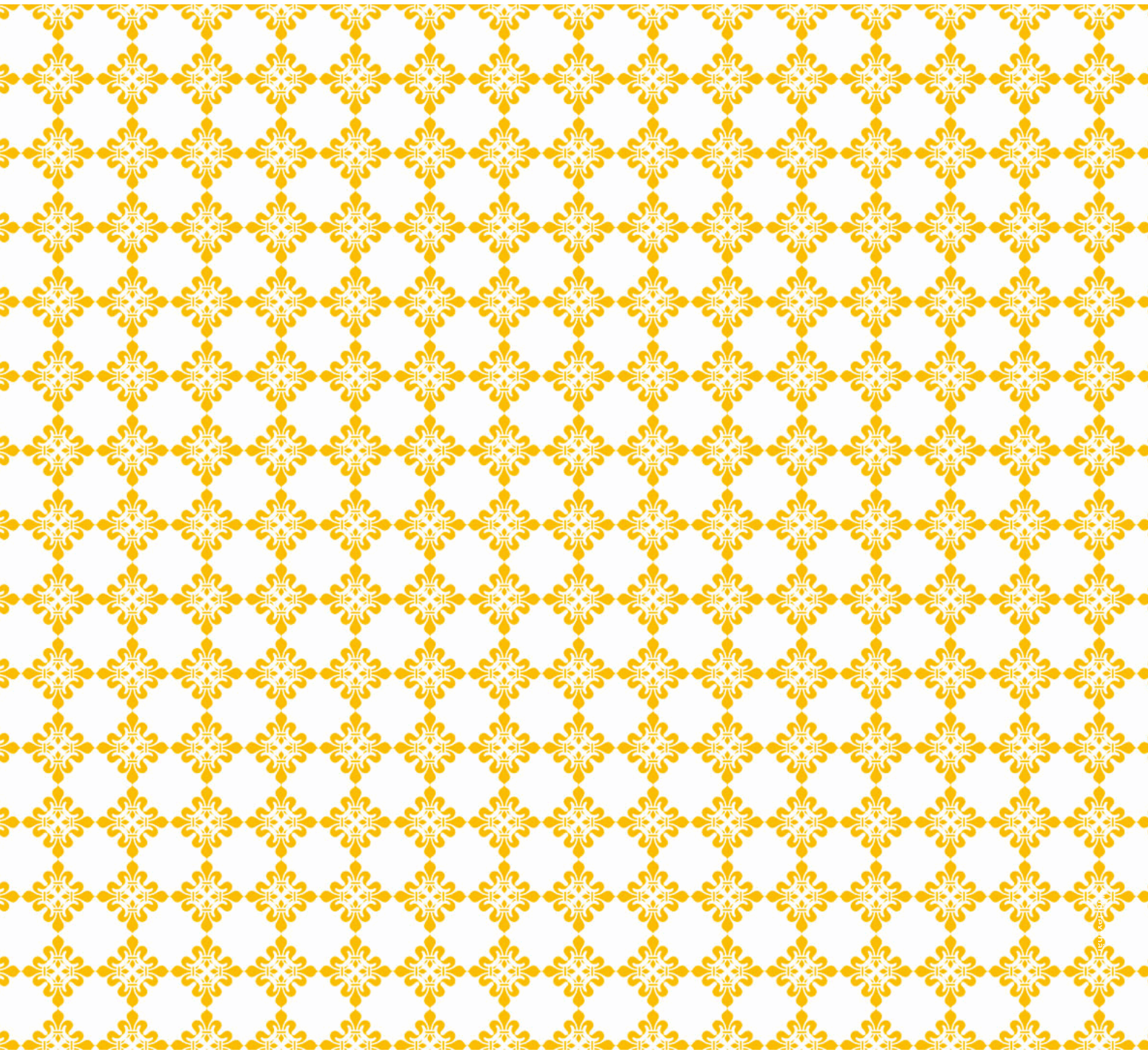
14 Inspektionsrätt

Kommunstyrelsen i Enköpings kommun äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej föreligger på grund av författningsreglerad sekretess.

15 Ändring av bolagsordningen

Denna bolagsordning får inte ändras utan godkännande av kommunfullmäktige i Enköping.

Ägardirektiv för AB Enköpings Hyresbostäder



Dokumenttyp

Ägardirektiv

Ersätter

KS2018/175

Beslutad av

Kommunfullmäktige

Gäller för

AB Enköpings Hyresbostäder

Gäller f.om.

2019-11-12

Ansvarig funktion

Ekonomichef

Gäller t.om.

Tillsvidare

Reviderad

2019-09-17

Innehåll

1. Bolaget som en del av den kommunala organisationen	4
2. Ändamålet med bolagets verksamhet.....	4
3. Grundläggande principer för verksamheten.....	5
4. Ekonomiska och finansiella mål	5
5. Utdelningsprincip.....	5
6. Utveckling av bolagets verksamhet.....	5
7. Frågor av principiell beskaffenhet.....	6
8. Rapportering till ägaren	6
Definitioner	8

Dokumenttyp
Ägardirektiv

Ersätter
KS2018/175

Beslutad av
Kommunfullmäktige

Gäller för
AB Enköpings Hyresbostäder

Gäller f.om.
2019-11-12

Ansvarig funktion
Ekonomichef

Gäller t.om.
Tillsvidare

Reviderad
2019-09-17

1. Bolaget som en del av den kommunala organisationen

AB Enköpings Hyresbostäder (nedan "Bolaget") ägs av Enköpings kommuns moderbolag AB, som i sin tur ägs av kommunen, och är en del av kommunens verksamhet och ska omfattas av samma kontroll och uppföljning som kommunens egna förvaltning. Vidare ska bolaget följa kommunfullmäktiges övergripande strategiska mål, långsiktiga planering och styrning samt styrdokument där detta är tillämpligt. Bolagets verksamhet regleras, utöver lag och bolagsordning, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige, fastställda av bolagets årsstämma.

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer och via Enköpings kommuns moderbolag AB bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning, innan beslut tas som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för verksamheten. Samordning mellan bolag och kommun är viktig och koncernsynen ska alltid beaktas.

2. Ändamålet med bolagets verksamhet

- Bolaget ska medverka aktivt i utvecklingen av Enköpings kommun.
- Bolaget ska aktivt verka som en marknadskompletterande aktör inom Enköpings kommun.
- Bolaget ska bidra till att stärka kommunens utveckling genom att vara ett aktivt fastighetsbolag som arbetar med att äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra bostäder.
- Bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder för olika faser i livet.
- Bolagets verksamhet ska ta ett socialt ansvar i allt arbete. Bolaget ska arbeta aktivt för integration och aktivt motverka segregering. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda i kommunen.
- Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet.
- Bolaget ska erbjuda, om kommunen begär det, upp till 5 procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. (Nyuthyrning definieras som det antal bostäder bolaget hyr ut per år).
- Bolaget ska vara en integrerad del i Enköpings kommuns verksamheter.
- Bolaget ska verka för värdeskapande samarbeten med nämnder och andra bolag inom kommunkoncernen.
- Bolaget ska arbeta med att utveckla nya och förnya befintliga bostadsområden med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna och bostadsförsörjningsprogram.
- Bolaget ska hålla sig väl informerade om kommunens situation avseende bostadsbehov och sociala utmaningar.
- Socialt ansvar och etiska regler gäller även för underleverantörer.

3. Grundläggande principer för verksamheten

Ansvar för bolagets organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att utforma organisationen och kontrollen över verksamheten så att bolagets ändamål och mål tillgodoses. Bolaget ska drivas enligt högt ställda affärsmässiga principer med iakttagande av de särskilda regler enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget har att följa intentionerna i kommunens styrande dokument.

4. Ekonomiska och finansiella mål

Bolaget ska eftersträva god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade finansiella målen för bolaget är:

- Nettomarginal - Bolaget ska redovisa ett genomsnittligt resultat efter finansiella poster, i förhållande till omsättningen, som överstiger 10 procent. Genomsnittet beräknas över en period på tre år och ska exkludera jämförelsestörande och extraordinära poster.
- Soliditet - ska kortsiktigt inte understiga 15 procent, långsiktigt ska bolagets synliga soliditet uppgå till minst 20 procent.
- Direktavkastning - Bolaget långsiktiga direktavkastning (driftnetto/marknadsvärdet på fastigheterna), på hela fastighetsinnehavet ska överstiga 5 procent.

Vid beräkning av direktavkastningen ska justerade mått, med hänsyn taget till fastigheternas marknadsvärde, tas fram. Bolaget ska därför årligen genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd.

5. Utdelningsprincip

- Utdelning och koncernbidrag fastställs årligen av moderbolaget, Enköpings kommuns moderbolag AB.
- Avkastning och utdelning ska anpassas till bolagets utvecklingsmöjligheter, finansiella ställning samt behov av investeringar. Avkastningen ska vara så betryggande och på sådan nivå att ägaren inte behöver tillförsäkra bolaget nytt kapital.

6. Utveckling av bolagets verksamhet

Bolaget ska bidra till att det i Enköping kommun som helhet och i kommundelarna finns bostäder med olika boende-, upplåtelse- och nyttjanderättsformer. Bolaget ska kontinuerligt rapportera om planer för nyproduktion till ägaren. Bolagets målsättning är att, med utgångspunkt av

kommunfullmäktige beslutade bostadsförsörjningsprogram, bidra till att nya bostäder tillkommer i kommunen.

7. Frågor av principiell beskaffenhet

Bolaget ska se till att kommunfullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Ärenden av denna beskaffenhet ska i god tid underställas kommunfullmäktige för ställningstagande och varje ärende ska prövas och värderas av bolagets styrelse innan ärendet går vidare till kommunfullmäktige för ställningstagande. Moderbolaget ska ges tillfälle att yttra sig innan ärendet formellt bereds hos kommunstyrelsen.

Om Bolaget bedömer att tveksamhet finns, huruvida frågan är av sådan beskaffenhet att kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas, ska Enköpings kommuns moderbolag AB tillfrågas.

8. Rapportering till ägaren

Som princip ska Bolaget fortlöpande hålla Enköpings kommuns moderbolag AB väl informerat om sin verksamhet. Bolaget ska dessutom underrätta moderbolaget så snart betydande avvikelser från planer, utfall och budget föreligger. Vid negativa avvikelser ska Bolaget rapportera vilka åtgärder som har vidtagits, eller som man planerar att vidta.

VD ansvarar för att tertialvis avlägga en resultat- och likviditetsprognos samt förse moderbolaget med en skuldhanteringsrapport och styrelserapport.

Rapport	Innehåll
Resultatrapport	Varje tertials utfall och prognos avseende resultat- och balansräkning
Likviditetsprognos	Varje tertials utfall och prognos avseende betalflöden och saldon.
Investeringsprognos	Pågående och kommande investeringar. Resultatutfall och avvikelser kommenteras.

Skuldhanteringsrapport Lånevolym
Antal lån och lånestorleksfördelning
Snitträntor
Långivarfördelning
Förfallostrukturer (kapital och ränta)
Derivat per motpart

Resultatuppföljning i form av marknadsvärde mellan verklig
portfölj och normportfölj

Definitioner

- Nettomarginal – resultat efter finansiella poster / omsättningen
- Soliditet - eget kapital / balansomslutning
- Direktavkastning – Driftnetto / Marknadsvärdet, mäts på hela fastighetsportföljen och utifrån marknadsvärden

EXTRAORDINÄRA POSTER

En post skall klassificeras som extraordinär om följande tre kriterier samtidigt är uppfyllda.

- 1) Händelsen eller transaktionen som ger upphov till posten saknar ett tydligt samband med den ordinarie verksamheten.
- 2) Händelsen eller transaktionen är av sådan typ att den inte kan förväntas inträffa ofta eller regelbundet.
- 3) Posten uppgår till ett väsentligt belopp.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Jämförelsestörande poster är resultat av händelser eller transaktioner som inte är extraordinära men som är viktiga att uppmärksamma vid jämförelser med andra perioder.

Exempel på jämförelsestörande poster

Exempel på poster som kan vara viktiga att uppmärksamma för att kunna analysera och göra jämförelser är

- nedskrivningar
- valutakursförändringar
- försäljning av anläggningstillgångar
- förändringar och omstrukturering av verksamheter
- arbetskonflikter
- ändringar i uppskattningar och bedömningar
- rättelse av fel i tidigare års räkenskaper

Dokumenttyp
Ägardirektiv

Ersätter
KS2018/175

Beslutad av
Kommunfullmäktige

Gäller för
AB Enköpings Hyresbostäder

Gäller f.om.
2019-11-12

Ansvarig funktion
Ekonomichef

Gäller t.om.
Tillsvidare

Reviderad
2019-09-17