

Styrdokument

Ägardirektiv

Sunne Fastighets AB



Dokumenttyp	Ägardirektiv
Diarienummer	KS/2020:682
Beslutad av	Kommunfullmäktige 2025-09-15, § 91
Fastställd av	Bolagsstämma 2026-01-19, § 8
Reviderad av	
Dokumentansvarig	Kommunchefen

Innehåll

Ägardirektiv Sunne Fastighets AB, org. nr 556042-8921.....	4
Bolagets syfte och verksamhet	4
Bolagets finansiella mål	4
Sunne Fastighetsbolags egna fastigheter	5
Affärsmässiga principer och ekonomiska riktlinjer.....	5
Långsiktig avkastning och belåningsgrad	6
Investeringar, lån och borgen för Bolagets eget fastighetsbestånd.....	6
Köp och försäljning, renovering samt ny-och tillbyggnation av fastigheter	6
Värdering av bolagets fastigheter	6
Sunne Fastighetsbolags förvaltning och utveckling av kommunens fastigheter	7
Affärsmässiga principer och ekonomiska riktlinjer.....	7
Information till kommunchef och kommunledningen	7
Information och dialog	8
BILAGA:	9

Ägardirektiv Sunne Fastighets AB, org. nr 556042–8921

Detta ägardirektiv gäller för verksamheten i Sunne Fastighets AB (nedan kallat Bolaget). Ägardirektivet har antagits av kommunfullmäktige i Sunne kommun 2025-09-15, § 91, och fastställts vid Bolagets årsstämma/extra bolagsstämma 2026-01-19, § 8.

Varje kommun ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar bland annat planera för bostadsförsörjningen i kommunen.

Bolaget ägs av Sunne kommun och är en del av den kommunala verksamheten. Bolaget ska i sin verksamhet beakta detta. Bolagets verksamhet regleras av de kommunalrättsliga principerna som framgår av kommunallagen samt av aktiebolagslagen och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, såvida inte lag eller rättspraxis medger undantag. Därutöver ska Bolaget följa de direktiv som är utfärdade av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen som fastställs på Bolagets årsstämma eller extra bolagsstämma.

Detta ägardirektiv är kommunens styrdokument samt ett komplement till Bolagets bolagsordning.

Bolagets syfte och verksamhet

Bolagets allmännyttiga syfte är att främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att tillgodose kommunens bostadsbehov och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. Bolagets ska därutöver förvalta och utveckla fastigheter som används för kommunens verksamheter.

I Bolagets uppdrag ingår även ett samhällsansvar i syfte att bidra till hållbar utveckling och kommuns vision ”Sunne är platsen där modet växer, livet är enkelt och allt är möjligt”

Relationerna mellan kommunen och Bolaget ska vara affärsmässiga och ekonomierna hållas åtskilda.

Bolaget ska ange egna mål inom ramen för de prioriterade områden som fastställts i Kommunstrategi 2025–2040:

- Stark samhällsgemenskap
- Pålitlig välfärd
- Levande landsbygdskommun

Bolagets finansiella mål

Bolagets långsiktiga finansiella mål, mätt som ett genomsnitt över en rullande femårsperiod, ska ge god lönsamhet, soliditet och finansiell stabilitet samt möjliggöra investeringar utan ägartillskott såvida det inte går att motivera utifrån affärsmässiga principer.

Sunne Fastighetsbolags egna fastigheter

Bolaget ska:

- Verka för och bidra till att Sunne ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo i och att driva näringsverksamhet i.
- Verka för att trygga bostadsförsörjningen i kommunen genom att vara en aktör på bostadsmarknaden som bidrar till att det finns goda, sunda och prisvärda bostäder i kommunen genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter.
- Följa kommunens miljöstrategi.
- Medverka till att skapa social gemenskap och ökad integration i bostadsområden samt verka för ett tryggt boende i de områden där Bolaget tillhandahåller bostäder.
- Aktivt driva och leda utvecklingen avseende de boendes inflytande och delaktighet.
- Tillhandahålla sociala kontrakt, att aktivt arbeta för att möta kommunens behov. Detta ska ske i samråd med socialtjänsten.

Affärsmässiga principer och ekonomiska riktlinjer

Bolaget ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Bolaget ska agera långsiktigt och på konkurrensneutrala villkor.

Bolaget ska utgå från vad som är långsiktigt bäst givet de begränsningar och förutsättningar som föreligger.

Relationerna mellan kommunen och Bolaget ska vara affärsmässiga och ekonomierna hållas åtskilda.

Kommunens krav på Bolaget:

- Marknadsmässig avkastning på bostadsbeståndet.
- Inga medel skjuts till för att täcka underskott i den del av verksamheten, såvida det inte går att motivera utifrån affärsmässiga principer.
- Vid borgen för Bolagets lån tar kommunen ut en borgensavgift så att den sammanlagda kostnaden för kapitalet blir marknadsmässig.
- Vid utlåning av medel till Bolaget eller vid förmedling av lån tar kommunen ut en marknadsmässig ränta.
- Uppdragen för den allmännyttiga bostadsförsörjningen ska särredovisas.
- Underhållsplanerna för Bolagets egna fastigheter ska ligga till grund för budget och investeringsplaner.

Långsiktig avkastning och belåningsgrad

De ekonomiska målen är direktavkastning, soliditet och belåningsgrad. Målen sätts årligen i budgetprocessen. Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknader som liknar Sunnes.

Kommunfullmäktiges långsiktiga krav för avkastning och belåningsgrad för Bolaget, ska utgöra utgångspunkt för Bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering.

Bolagets belåningsgrad får högst vara 80 procent.

Avkastningskravet (direktavkastning) ska beaktas vid större nyinvesteringar och renoveringar och tas fram vid kalkyltillfället. Kravet kan vara differentierat beroende på läge och risk för det enskilda projektet.

Årlig avgift för borgen fastställs i aktuellt budgetdokument för kommunen.

Investeringar, lån och borgen för Bolagets eget fastighetsbestånd

Styrelsen för Bolaget ska inför varje nytt kalenderår upprätta en rullande femårig plan för investeringar och lånebehov under planperioden.

Kommunfullmäktige fastställer årligen ramar för kommunal borgen till Bolaget. Underlaget för fullmäktiges beslut samordnas och sammanställs av kommunstyrelsen.

Då Bolaget bedriver en konkurrensutsatt verksamhet, betalas en särskild borgensavgift till kommunen. Grunden för beräkningen av avgiften fastställs av kommunstyrelsen och ska vara baserad på marknadsmässiga nivåer.

Köp och försäljning, renovering samt ny- och tillbyggnation av fastigheter

Förvärv, försäljning, renovering samt ny- och tillbyggnation av fastigheter är en del av Bolagets verksamhet. Bolagets styrelse kan utan godkännande av fullmäktige besluta om att förvärva, försälja, renovera samt att ny- eller tillbygga fastigheter till högst 600 prisbasbelopp vardera under ett och samma kalenderår. Vid förvärv gäller total kostnad, tillkommande kostnader som exempelvis renovering ska inkluderas i priset att förvärva.

Förvärv, försäljning, renovering och nybyggnation därutöver ska godkännas av kommunfullmäktige. Bolaget ska i förväg anmäla förvärv, försäljning, ny- och tillbyggnation av fastigheter som inte kräver kommunfullmäktiges godkännande, till kommunstyrelsen genom kommunchefen.

Värdering av bolagets fastigheter

Bolaget ska vartannat år genom externt part genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd. Den aktuella värderingen ska ligga till grund för beräkning av Bolagets långsiktiga belåningsgrad.

Sunne Fastighetsbolags förvaltning och utveckling av kommunens fastigheter

Affärsmässiga principer och ekonomiska riktlinjer

Bolagets verksamhet ska utgå från de kommunalrättsliga grundsatserna.

Kommunchefen företräder kommunen i den löpande förvaltningen i denna del av Bolagets verksamhet.

För de fastigheterna Bolaget förvaltar och utvecklar gäller att Bolaget ska:

- Följa kommunens miljöstrategi.
- Främja tillgången av ändamålsenliga lokaler och anläggningar för kommunens verksamheter.
- Tillse att den kommunala verksamheten har ändamålsenliga, välskötta och väl underhållna lokaler.
- Fastställa årliga effektiviserings- och utvecklingsmål tillsammans med verksamheterna samt redovisa dessa mål för kommunchefen.
- Uppdragen för de kommunalägda lokalerna ska särredovisas.
- Underhållsplanerna för de kommunala verksamhetslokalerna ska ligga till grund för kommunens budget och investeringsplaner.
- Inga medel skjuts till för att täcka underskott i denna del av verksamheten, såvida det inte går att motivera utifrån affärsmässiga principer.
- Styrelsen för Bolaget ska inför varje nytt kalenderår upprätta en rullande 10-årsplan för investeringar under planperioden.

Information till kommunchef och kommunledningen

Bolagets ska hålla kommunchefen informerad om den löpande förvaltningen. Därutöver ska Bolaget hålla kommunledningen informerad om verksamheten enligt nedan:

- Ekonomisk uppföljning enligt de särskilda avtal som tecknas mellan Bolaget och kommunen
- Uppföljning av förvaltning av kommunens lokaler
- Strategisk planering och utveckling för kommunens lokaler

Information och dialog

Bolaget ska hålla kommunstyrelsen informerad. Informationsskyldigheten innefattar följande:

- Protokoll från bolagsstämma
- Protokoll från styrelsemöten
- Årsredovisning med revisionsberättelse och granskningsrapport
- Underlag för sammanställd redovisning för kommunen, senast det datum som kommunstyrelsen bestämmer
- Kvartalsrapport och delårsrapport om ekonomi och verksamhet
- Två gånger per år ska styrelsen (april och september om inte annat överenskommes) lämna en muntlig och skriftlig rapport till kommunstyrelsen, som omfattar Bolagets verksamhet och hur ändamålet och målen är uppfyllda (uppsiktsplikten).
- Ärenden av principiell karaktär. Ärenden som kan vara av stor vikt för kommunen/Bolaget ska med god framförhållning delges kommunstyrelsen.

BILAGA:*Definitioner:*

Direktavkastning = bolagets driftnetto i relation till medelvärde $((IB + UB)/2)$ av fastigheternas marknadsvärde

Driftnetto = Hyresintäkter minskade med drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. I driftkostnader ingår då samtliga administrationskostnader

Räntebärande skuld = skulder med synlig räntekostnad, t.ex banklån, checkräkningskredit

Belåningsgrad = Beskriver hur stor bolagets räntebärande skuld är i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Soliditet = Anger hur stor andel av företagets tillgångar som finansieras med eget kapital