



## Ägardirektiv AB Sjöbohem

Detta ägardirektiv avser AB Sjöbohem, (556650-0665), (nedan kallat bolaget) och gäller tillsammans med Sjöbo kommuns ägarpolicy. Ägardirektivet antogs av kommunfullmäktige 2020-12-16 och har fastställts på bolagsstämma 2020-12-28.

### 1. Ägaridé

Sjöbo kommuns avsikt med ägandet av AB Sjöbohem är att bolaget genom professionell förvaltning ska vara ett verktyg för kommunens utveckling och ska tillgodose behov av ändamålsenliga verksamhetslokaler. I kommunens verksamhetslokaler ska det erbjudas facility management (till exempel lokalvård och vaktmästeri) i de fall det leder till ett ökat värdeskapande för kommunens samlade verksamhet.

Ett annat syfte är att Sjöbo kommun genom ägandet av AB Sjöbohem är långsiktigt företrädd på kommunens bostads- och lokalmarknad. Bolaget ska tillsammans med berörda intressenter aktivt arbeta för att Sjöbo kommun ska vara ett attraktivt boendeanternativ. Bolaget ska verkställa bostadspolitiska beslut och bidra till den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt valfrihet och inflytande i boendet.

AB Sjöbohem ska bidra med ett långsiktigt värdeskapande som kommer ägarna, kunderna och samhället till del. Därmed skapas den kommunnyttan som gör det motiverat för Sjöbo kommun att äga bolaget.

### 2. Verksamhetens inriktning

Bolaget ska

- aktivt verka för att (genom bolagets verksamhet) stärka Sjöbo kommuns utveckling genom att tillhandahålla goda bostäder och funktionella verksamhetslokaler för kommunen och näringslivet.
- aktivt delta i arbetet med att utveckla kommunens lokalförsörjning och tillhandahålla kostnadseffektiva och ändamålsenliga lokaler.
- Bolaget ska svara för facility management i Sjöbo kommuns lokaler genom att erbjuda en kundanpassad tjänst som kännetecknas av hög grad av effektivitet, produktivitet samt en kostnadsnivå jämförbar med andra aktörer i samma bransch.

- aktivt arbeta för att stödja kommunens ansvar enligt lag för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för äldre, personer med funktionsnedsättning samt personer med en bostadssocial problematik.
- utifrån ett allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen och tillhandahålla bostäder i form av hyresrätter för alla och medverka till en god utveckling i hela kommunen.
- främja en hyressättning med stabila och rimliga hyror i olika kommundelar.

### 3. God ekonomisk hushållning och hållbarhet

Kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning handlar om att kommunerna långsiktigt ska klara av sina samhällsuppdrag med god kvalitet inom en sund finansiell utveckling. Det innebär att bolaget ska kunna leverera god service, stabilt och konkurrenskraftigt under lång tid. Detta ställer krav på god resultatnivå och soliditet i syfte att ge en god ekonomisk bas för att kunna utveckla verksamheten samt för att minska kommunens risktagande



Bolaget ska även bedrivas så att det gynnar hållbar utveckling i enlighet med FN:s mål för Global utveckling. Bolaget ansvarar för den egna påverkan på samhället och ska årligen redovisa hållbarhetsarbetet.

#### 3.1. Social hållbarhet

Bolaget ska erbjuda människor som bor i eller vill flytta till Sjöbo verksamhetslokaler, bostad med god kvalitet genom att ge människor likvärdiga möjligheter att leva i goda bostäder i bra miljöer och till rimliga kostnader. Bostäder ska erbjudas på varje serviceort.

Det är också viktigt att bolaget fortsätter arbetet med att på olika sätt utveckla och stärka inflytandet för de boende bl.a. som en del av målsättningen att skapa trygga och hållbara boendemiljöer.

Bolaget ska aktivt motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.

INDIKATOR	Mål	Värde	Agenda 2030
1.1 Kundnöjdheten för såväl verksamhetslokaler som lokaler för näringsliv, (procent)	Missnöjda kunder får inte överstiga 20 %	17	
1.2 Helhetsbetyg bostadshyresgästerna ger sitt boende, (procent)	Missnöjda kunder får inte överstiga 20 %	12	



#### Källa

1.1 Sammanfattande bedömning av tillfredställelsen under punkt 4, kundnöjdhet. Med missnöjda kunder avser kunder som ger bolaget betyget 1 eller 2.

1.2 Helhetsbetyg för hyresvärden under punkt 7, vad tycker du om din bostad.

### 3.2. Miljömässig hållbarhet

Bolaget ska vara ett föredöme i miljöfrågor och bidra till hållbar utveckling för att möta klimatutvecklingen. Vid upprustning av befintligt bestånd eller nyinvesteringar ska energisnålare hus skapas, miljövänliga tekniker och materiel användas liksom en miljövänlig teknisk försörjning.

INDIKATOR	Mål	Värde	Agenda 2030
2.1 Energianvändningen ska sänkas till 2030 (kWh/kvm)	125	139	
2.2 Bolaget ska vara fossilfritt 2030	0	-	

#### Källa




2.1 Mätningen utgår från 2010 och beräknas enligt Allmännyttans Klimatinitiativ mål 3.

2.2 Mätningen utgår från Allmännyttas Klimatinitiativ mål 2.

Åtgärder som vidtas för att sänka energianvändningen ska innebära att inomhusklimatet bibehålls eller förbättras.

### 3.3. Ekonomisk hållbarhet

Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktiga ekonomiskt hållbara principer. Bolaget ska arbeta för en långsiktig konsolidering i syfte att minska kommunens risker som ägare. Därmed ska ekonomiskt utrymme skapas som behövs för att bolaget skall kunna fullfölja kommunens intentioner avseende den strategiska kommunnyttan av ägandet.

INDIKATOR	Mål	Värde	Agenda 2030
3.1 Bolaget kapital ska generera en avkastning på totalt kapital	≥0,8 %	2,2	
3.2 Justerad soliditet (%)	≥10	11,5	
3.3 Låneskuld som andel av de materiella anläggningstillgångarna (%)	≤91,6	89,4	

#### Källa

3.1 Avkastningen mätts som resultat efter finansiella intäkter.

3.2 Summan av eget kapital och 79,4 % av obeskattade reserver dividerat med totala tillgångar.

3.3 Avser långfristiga skulder och kortfristiga delar av långfristiga skulder till kreditinstitut och hämtas från den sammanställda redovisningen i balansräkningen för det aktuella året. Avser anläggningstillgångarnas bokförda värde.

AB Sjöbohem kan ta upp lån med kommunalborgen i enlighet med den borgensram som beviljas av kommunfullmäktige.

Bolagets olika segment, bostäder, samhällsfastigheter och lokaler samt lokalvård ska utifrån omsättningen proportionellt bidra till bolagets vinst.

## 4. Samordning och dialog

Principen om kommunkoncernnytta innebär att bolaget tillsammans med kommunens förvaltningar, bolag och förbund verkar för optimalt resursutnyttjande i hela kommunkoncernen och arbeta för god resurshushållning för att skapa största möjliga ekonomiska kommunkoncernnytta. Bolaget ska därför i sin verksamhet ta hänsyn till den samlade effekten för kommunkoncernen och söka lösningar som tillgodoser helhetsintresset. Principen om kommunkoncernnytta ska vara ledande för Bolaget. I de fall principen frångås ska detta ske i samråd med kommunen.

De mål, strategier och policys som kommunfullmäktige antagit liksom andra regler och riktlinjer gäller i tillämpliga delar som kompletterande ägardirektiv för bolaget.

Det åvilar bolaget och kommunen gemensamt att inom ramen för bolagets verksamhet, ha en löpande dialog för avstämning och eventuella korrigeringar av styrdokumentet.

## **5. Beslut om ägardirektiv**

Detta ägardirektiv gäller tillsammans med dokumentet Ägarpolicy Sjöbo kommun och ska, efter fullmäktiges godkännande, antas på bolagsstämman i bolaget.