



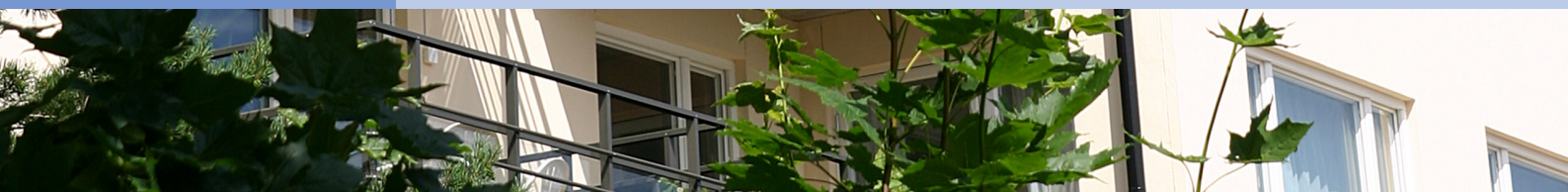
Rapport 2013:1



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Ägardirektiv i allmännyttan

Vad har ändrats sedan nya lagen trädde i kraft?



**Författare:
Lisa Mörtlund**

Rapport 2013:1



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Ägardirektiv i allmännyttan

Vad har ändrats sedan nya lagen trädde i kraft?

Omslag: Pelaren i Skogås, Huga Fastigheter AB. Foto: Bengt Blomquist

Utgivningsår: 2013

ISBN: 978-91-7281-531-5

Rapporten finns endast som pdf. Du hittar den på vår webbplats
www.lansstyrelsen.se/stockholm

Förord

I januari 2011 trädde en ny lag som gäller för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. Den nya lagen innebär bland annat att bolagens verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer och att ägaren ska ställa rimliga avkastningskrav på bolaget.

I Stockholms län är det 21 kommuner av 26 som har ett allmännyttigt bostadsaktiebolag. För att bolaget ska kunna fullgöra sina uppgifter på ett bra sätt bör kommunen i ett ägardirektiv tydligt klargöra vad man vill med bolaget; vilken nytta det förväntas tillföra kommunen och dess invånare samt ramar och villkor för verksamheten.

Kommunen har ansvar för att planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Till detta har kommunen ett antal verktyg till sitt förfogande, för att driva på och styra inriktningen av bostadsmarknaden. Att äga ett allmännyttigt bostadsaktiebolag är ett sätt för kommunen att genomföra sitt bostadsförsörjningsansvar. Genom ägardirektiv till bolaget kan kommunen bland annat styra nyproduktion av bostäder.

Denna rapport ger en överblick av vad ägardirektiven för de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms län innehåller i dagsläget. Vad det är som kommunerna vill styra genom ägardirektiven och vilka förändringar som har gjorts sedan den nya lagen trädde i kraft.

Rapporten har tagits fram av Lisa Mörtlund, praktikant vid Länsstyrelsens enhet för bostadsfrågor, i samarbete med Elin Blume, Henrik Weston och Annica Streiler.

Stockholm i december 2012



Anette Scheibe Lorentzi
Länsöverdirektör

Innehåll

Sammanfattning och slutsatser	7
Allmännyttan – lagstiftning och styrmedel	9
<i>Ny lagstiftning för de allmännyttiga bostadsbolagen</i>	9
Vad innebär affärsmässighet	10
<i>Hur styrs de allmännyttiga bostadsbolagen?</i>	10
Bolagsordning.....	11
Ägardirektiv	11
Allmännyttiga bostadsbolag i Stockholms län	13
Ägardirektivens innehåll	15
<i>Bygga och ombilda</i>	15
Många kommuner vill bygga nytt	15
Unga prioriteras	16
En blandning av upplåtelseformer	16
Ombildning av hyresrätter.....	16
Tredimensionell fastighetsbildning och lägre produktionskostnader	17
<i>Socialt ansvar</i>	17
Flertalet kommuner lyfter fram det sociala ansvaret	17
Bostäder för de utanför den ordinarie bostadsmarknaden	17
Boendeinflytande	18
Barnperspektiv och minskat antal uppsägningar	18
<i>Miljö, klimat och energi</i>	18
<i>Ekonomi och formalia</i>	19
Affärsmässighet i ägardirektiven	19
Informations- och underställningsplikt gentemot kommunen	20
Referenser	21
Bilaga 1	24
Kommuner och bolag	24
<i>Bygga och ombilda</i>	24
<i>Socialt ansvar</i>	29
<i>Miljö, klimat och energi</i>	35
<i>Ekonomi och formalia</i>	39

Sammanfattning och slutsatser

2011 kom en ny lag; *lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*, som styr de allmännyttiga bostadsbolagen och som kan påverka hur kommunerna utformar ägardirektiv för sina allmännyttiga bostadsbolag. Denna rapport ger en överblick av vad ägardirektiven innehåller, om de har förändrats sedan lagändringen och i så fall hur.

Rapporten är en textgranskning och bygger på de nuvarande och de föregående ägardirektiven för de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms län. Resultatet presenteras utifrån olika teman: bygga och ombilda, socialt ansvar, miljö, klimat och energi samt ekonomi och formalia. I bilagan till rapporten finns innehållet i ägardirektiven presenterade kommunvis utifrån samma teman som ovan.

I Stockholms län finns det 26 allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i 21 av länets kommuner (dessa kommer i rapporten fortsättningsvis att benämnas *allmännyttiga bostadsbolag* eller *bolag*). Alla bolagen har ägardirektiv som vanligen antas med några års mellanrum.

De flesta allmännyttiga bostadsbolag i Stockholms län har sedan lagändringen 2011 fått ändrade ägardirektiv. Botkyrka och Lidingö är de enda kommunerna som ännu inte utfärdat nya ägardirektiv efter att lagen trädde i kraft. Värmdö har utfärdat ägardirektiv under 2012 men hade innan dess inga. När det rör dessa kommuner är det bara de nuvarande ägardirektiven som ingår i underlaget för rapporten.

I flera fall har ägardirektiven blivit mer omfattande och tydliga rörande verksamhetens mål och hur samarbetet med kommunen, som ägare, ska bedrivas. Innehåll och omfång på ägardirektiven varierar stort. Generellt innehåller direktiven styrning från kommun till bolag på en övergripande nivå. Exempel på detta är att bolagen ska tillhandahålla goda bostäder, ta miljöhänsyn eller ha en hög nyproduktion och om lägenheter ska ombildas eller inte. Det finns också exempel på mer detaljerad styrning. Det kan handla om i vilka områden det ska byggas nytt, vilken avkastning bolaget ska ha eller efter hur lång tid andrahandskontrakt för flyktingar övergår till förstahandskontrakt.

Alla kommuner har med ett avsnitt om ekonomi och formalia. I de flesta fall har skrivelser om affärsmässighet funnits med i ägardirektiven redan innan lagändringen. Det har inte heller skett några större förändringar i skrivningar som rör vilket socialt ansvar eller vilken miljöhänsyn bolagen ska ta.

Ofta finns det i ägardirektiven specificerat vilka frågor som ses som principiellt viktiga och kräver beslut i kommunfullmäktige för att kunna genomföras. Det är även vanligt att krav på soliditet och avkastning finns specificerade i ägardirektiven.

Det som står i ägardirektiven ger dock inte alltid svar på hur bolagen uppfattar att de ska agera inom olika områden, när skrivningarna är mer övergripande. Detta gör att det inte går att säga något om det praktiska utfallet av kommunernas styrning via ägardirektiven.

En intressant slutsats är att det inte har skett någon större förändring i ägardirektiven som är skrivna före och efter lagändringen. Det kan bero på att det har gått en kort tid efter att lagen har vunnit laga kraft och någon rättslig prövning av lagen har ännu inte skett. Det kan också vara av betydelse att många kommuner redan innan lagen ändrades hade med skrivningar om affärsmässighet och krav på avkastning i ägardirektiven.

Allmännyttan

– lagstiftning och styrmedel

Kommunerna har ansvar för att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. De allmännyttiga bostadsbolagen är ett viktigt verktyg för kommunen i deras arbete med bostadsförsörjningen. Ägardirektiv till de allmännyttiga bostadsbolagen ger kommunerna en möjlighet att genom bolagen direkt påverka hur bolagen bidrar till kommunens bostadsförsörjningsansvar, till exempel genom nybyggnation eller genom att få fram bostäder för de som står utanför bostadsmarknaden.

Denna rapport syftar till att ge en överblick av hur ägardirektiven för de allmännyttiga bostadsbolagen ser ut i Stockholms län och om, och i så fall hur, det har skett några förändringar sedan den nya lagen för de allmännyttiga bostadsbolagen trädde i kraft. Rapporten bygger på ägardirektiv för alla allmännyttiga bostadsbolag i Stockholms län. För att kunna se om det har skett några förändringar har både nuvarande och föregående ägardirektiv, alltså de som var gällande innan 1 januari 2011, samlats in.

Ny lagstiftning för de allmännyttiga bostadsbolagen

Den 1 januari 2011 kom en ny lag som gäller de allmännyttiga bostadsbolagen; *Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*. Denna lag kom att ersätta den gamla så kallade Allbolagen. Den nya lagen medför nya villkor vilket kan påverka hur kommunerna formulerar ägardirektiv till sina allmännyttiga bostadsbolag. Lagändringen innebär bland annat att det ställs tydligare krav på att bolagen ska drivas enligt affärsmässiga principer. Ägaren ska också ställa normala avkastningskrav och det är reglerna kring värdeöverföring från bolag till ägare har förändrats.

Affärsmässigheten innebär bland annat att kommunerna måste ställa tydliga och marknadsmässiga avkastningskrav på sitt bostadsbolag. Kommunen kan i och med detta inte begära att bolaget exempelvis ska bygga nya bostäder om det inte är lönsamt för dem. Ändringar i lagen är utformade så att de överensstämmer med EU:s konkurrens- och statsstödsregler.

Lagen stadgar att de allmännyttiga bostadsbolagen ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Det är en skillnad mellan de allmännyttiga bostadsbolagen och andra kommunala företagsverksamheter som ska verka på affärsmässiga grunder. Denna skillnad beror på att de

allmännyttiga bostadsbolagen lyder under särskilda regler.¹
Hyresbostadsmarknaden har inte fri prissättning och värdeöverföringen från bolag till ägare är begränsad.

De regler som rör begränsningar av värdeöverföring från bostadsbolaget till kommunen har även de förändrats i och med lagändringen. Begränsningen gäller nu inte om överskott överförs från bostadsbolaget till kommunen för att främja integration och social sammanhållning. Den gäller heller inte om överskottet går till åtgärder som främjar behovet av bostäder för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Vad innebär affärsmässighet

I den nya lagen för de allmännyttiga bostadsbolagen framgår att bolagen ska verka affärsmässigt: 2§ Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

I samband med införandet av lagen finansierade Fastighetsägarna ett uppdrag till KTH att undersöka vad affärsmässighet faktiskt innebär. Detta resulterade i rapporten Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar av Hans Lind och Stellan Lundström. SABO, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, kom i sin tur ut med en kommentar till rapporten där de framför sin syn på affärsmässighet, Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar – En kommentar från SABO.

På flera punkter kommer de båda rapporterna till samma slutsatser. De allmännyttiga bostadsbolagen ska fatta beslut som gynnar dem och kommunen får inte understödja sitt allmännyttiga bostadsbolag. Det är möjligt att förena samhällsansvar och affärsmässighet så länge bolagets principer för samhällsansvar är transparenta och uttalade och att det inte leder till underskott. Vid nya riskfyllda projekt finns det möjlighet att driva ett pilotprojekt, förutsatt att det utvärderas och att bolaget sedan fattar beslut grundade på resultatet av utvärderingen.

I andra avseende går åsikterna isär om vad som är förenligt med affärsmässiga principer. SABO menar att avkastningskrav ska ställas på företagsnivå och inte på varje enskild investering. De ser inga hinder för att bolaget ställer olika avkastningskrav på olika satsningar. SABO framhåller även att bolagets lönsamhet handlar om långsiktig och inte kortsiktig lönsamhet. Lind och Lundström menar däremot att affärsmässighet innebär vinstmaximering och att avkastningskrav ska ställas på varje investering. Framtida rättslig prövning av lagen kan komma att klargöra detta.

Hur styrs de allmännyttiga bostadsbolagen?

De allmännyttiga bostadsbolagen lyder under kommunallagen, aktiebolagslagen och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Kommunen kan styra sitt allmännyttiga bostadsbolag

¹ Prop. 2009/10:185, s. 48

genom utformning av bolagsordning och ägardirektiv, genom att utse bolagsstyrelse och lekmannarevisorer samt genom möjligheten att fatta beslut i vissa viktiga frågor.²

I kommunallagen framgår att när kommunen bedriver verksamheter ska detta göras utifrån självkostnadsprincipen. Kommunerna ska alltså i normalfallet inte kunna göra vinst på sin verksamhet. Eftersom de allmännyttiga bostadsbolagen ska verka enligt affärsmässiga principer görs ett undantag från den lagen. Anledningen till detta är att det annars riskerar att gå emot EU:s förbud mot statsstöd samt att det kan snedvrída konkurrensen. Bolagens och kommunens ekonomi ska därför vara helt åtskilda, även om det finns reglerad möjlighet för kommunen att ta ut vinst från bostadsbolaget.

I samband med att den nya lagen för de allmännyttiga bostadsbolagen trädde i kraft har Sveriges kommuner och landsting, SKL, tillsammans med SABO tagit fram en handledning för kommunerna. Handledningen visar hur kommunerna kan utforma och arbeta med ägardirektiv för sina bostadsbolag. I handledningen uppmanas kommunerna att se över hur de styr sina allmännyttiga bostadsbolag och att de genom ägardirektiven kan framhålla sina krav på bolaget. SKL och SABO menar att detta kan bidra till den lokala demokratin genom att tydliga ägardirektiv gör att medborgarna kan ha insyn i hur kommunen arbetar med sitt allmännyttiga bostadsbolag.

Bolagsordning

Bolagsordning är ett samarbetsavtal mellan aktieägare och måste finnas även om det bara finns en aktieägare, vilket ofta är fallet rörande allmännyttiga bostadsbolag. Regler för bolagsordningen regleras i aktiebolagslagen. Enligt SABO och SKL är det troligt att även bolagsordningen för allmännyttiga bostadsbolag kan behövas ses över som en följd av lagändringen.³ Bolagsordningen ska innehålla formella regler kring hur bolaget ska verka och går sällan in på vilken inriktning bolaget ska ha⁴.

Ägardirektiv

Till skillnad från bolagsordningen är ägardirektivet frivilligt, men om det finns är det juridiskt bindande. Här kan ägaridén fördjupas och mål för bolaget beskrivas mer ingående. Ägardirektiv kan både vara generella och specifika. Generella ägardirektiv omfattar ofta relation till ägaren och annan formalia som gäller till dess att nya beslut fattas. Specifika ägardirektiv kan handla om särskilda mål som sätts upp för en viss tidsperiod eller ett visst projekt som bolaget driver.

² Se Ägardirektiv till allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – en handledning.

³ Ägardirektiv till allmännyttiga bostadsaktiebolag – en handledning

⁴ Ibid.

I ägardirektiven kan kommunen ställa krav på ekonomi, miljöhänsyn och socialt ansvarstagande. Kommunen kan bland annat framhålla sin inställning till nybyggnation eller renovering av bostäderna, hur arbetet mellan bolaget och ägaren ska fungera och liknande.

Om bolaget ingår i en koncern som är kommunägd kan det finnas ägardirektiv som är generella för hela koncernen och sådana som är riktade till ett visst bolag inom koncernen. Det kan också vara så att kommunen utfärdar ägardirektiv för koncernen och att moderbolaget inom koncernen i sin tur utfärdar ägardirektiv för dotterbolaget.

Allmännyttiga bostadsbolag i Stockholms län

De flesta av kommunerna i Stockholms län är ägare till allmännyttiga bostadsbolag. Danderyd, Nacka, Salem, Täby och Vaxholm är de fem av länets 26 kommuner som helt saknar allmännyttiga bostadsbolag. I Stockholms stad finns fyra allmännyttiga bostadsbolag och i Södertälje och Upplands Väsby två vardera. Tabellen nedan visar kommuner och allmännyttiga bostadsbolag och år för antagande av ägardirektiv.

Kommuner	Bolag	Antal bostäder	Nuvarande ägardirektiv antagna	Föregående ägardirektiv antagna
Botkyrka	AB Botkyrkabyggen	12 000	2009	
Ekerö	Ekerö bostäder AB	845	2011	2010
Haninge	Haninge Bostäder AB	2 032	2011	2007
Huddinge	Huge AB	8 379	2011	2007
Järfälla	Järfällahus AB	6 300	2011	2006
Lidingö	Lidingöhem AB	520	2001	
Norrälje	Roslagsbostäder AB	2 133	2011	2010
Nykvarn	AB Nykvarnsbostäder Nynäshamnsbostäder AB	580	2011	2009
Nynäshamn		2 700	2011	1998
Sigtuna	Sigtunahem AB	4 200	2012	2006
Sollentuna	AB Sollentunahem	6 000	2011	2009
Solna	Signalisten	3 834	2012*	
Stockholm	AB Familjebostäder	21 234	2012	2009
	AB Stockholmshem	25 300	2012	2009
	AB Svenska bostäder	28 419	2012	2009
	Micasa fastigheter i Stockholm AB	8 000	2012	2009
Sundbyberg	Fastighets AB Förvaltaren	7 900	2011	2009
Södertälje	Telge bostäder	12 000	2012	2010
	Telge Hovsjö	1 655	2011	2010
Tyresö	Tyresö Bostäder AB	3 206	2012	2007
Upplands-Bro	Upplands-Brohus AB	1 935	2011	2010
Upplands Väsby	Väsbyhem AB	4 400	2012	2010
	Bo i Väsby	816	2012	
Vallentuna	AB Össebyhus	2 000	2012	2010
Värmdö	Värmdöbostäder AB	2 000	2012	
Österåker	Armada bostäder AB	1 500	2012	2007
Totalt antal bostäder i allmännyttan i länet		169 888		

Källa: Länsstyrelsen

I Solna är den kommunala hyresvärden Signalisten en stiftelse och lyder därmed inte under samma regelverk som de allmännyttiga bostadsbolagen som är aktiebolag. Stiftelsen har inga ägardirektiv utan styrelsedirektiv som utformas av stiftelsens styrelse. Styrelsen tillsätts av kommunstyrelsen, vilket även är fallet när det rör bostadsaktiebolag.

Åtta av kommunerna har allmännyttiga bostadsbolag som ingår i en kommunägd koncern; Haninge, Norrtälje, Nykvarn, Stockholm, Sundbyberg, Södertälje, Upplands-Bro och Österåker. Vanligast är att kommunen utfärdar ägardirektiv för moderbolaget och att det i dessa ingår specifika ägardirektiv för det allmännyttiga bostadsbolaget som då utgör dotterbolag.

Stockholms stad har fyra kommunala allmännyttiga bostadsbolag som lyder under ett generellt ägardirektiv för kommunkoncernen Stockholms stadshus AB. Det generella ägardirektivet innehåller även specifika ägardirektiv för de olika dotterbolagen. Samma gäller även för Norrtälje kommun. Upplands Väsby har två allmännyttiga bostadsbolag; AB Väsbyhem som har funnits i många år och ett nystartat bolag, Bo i Väsby AB. Dessa två bolag ingår inte i någon koncern.

Ägardirektivens innehåll

Ägardirektiven är ett sätt för ägaren, i detta fall en kommun, att påverka sitt bolags inriktning i olika frågor. Alla ägardirektiv för bolagen i Stockholms län innehåller någon skrivning om ekonomi och formalia. De flesta tar också på ett eller annat sätt upp nybyggnation, ombildning eller renovering samt vilket socialt ansvar bolaget ska ta. Många tar även upp hur bolaget ska arbeta med miljöfrågor. De flesta poängterar att bolaget, förutom ägardirektiven, lyder under andra av kommunen antagna policydokument och strategier. En policy är till skillnad från ett ägardirektiv inte juridiskt bindande.

Boverket har 2006 utkommit med en rapport som handlar om hur kommunerna använder sina allmännyttiga bostadsbolag som kommunalt instrument.⁵ Bland annat visar rapporten på förekomsten av olika aspekter i ägardirektiven, hur många som tar upp formalia, ekonomi, socialt ansvar och så vidare. Vidare visar rapporten att många kommuner använder sitt allmännyttiga bostadsbolag som ett verktyg i bostadspolitiken, men att det finns stora skillnader i vilka krav kommunerna ställer och inom vilka områden.

För att bringa klarhet i vad ägardirektiven innehåller presenteras innehållet efter fyra teman: bygga och ombilda, socialt ansvar, miljö, klimat och energi samt ekonomi och formalia. I Bilaga 1 finns en kommunvis redogörelse för innehållet i ägardirektiven utifrån samma teman som i rapporten.

Bygga och ombilda

Kommunerna har ett ansvar att planera förutsättningar för att alla invånare har goda bostäder att leva i. Det är också kommunerna som har planeringsansvar även om det i de flesta fall inte är kommunerna som bygger. I de fall där kommunerna bygger bostäder sker detta genom deras allmännyttiga bostadsbolag eller annat kommunägt bolag. I ägardirektiven kan kommunerna ställa krav på hur de vill att deras bolag ska arbeta med nybyggnation, om det ska byggas och i så fall hur, vad och var det ska byggas.

Många kommuner vill bygga nytt

Femton av länets kommuner skriver i de nuvarande ägardirektiven att bostadsbolagen ska bygga eller verka för att det byggs nya bostäder. De flesta av kommunerna har haft med skrivningar om detta även i de föregående ägardirektiven. Nyproduktionen gäller främst hyresrätter, men i Nykvarn, Sigtuna, Stockholm och Södertälje kan det även gälla nyproduktion av bostads- och äganderätter. Både Nykvarn och Södertälje

⁵ Boverket (2006). *En studie av allmännyttiga bostadsföretag som kommunala instrument.*

har med detta mål även i de föregående ägardirektiven. Sundbyberg skriver att deras allmännyttiga bostadsbolag ska medverka i och avyttra mark för byggandet av bostads- och äganderätter i de områden där hyresrätter är dominerande. Vallentuna framhåller att deras bostadsbolag ska bygga bostäder för trygghetsboende, men nämner ingen annan form av nybyggnation. Stockholm anger hur stor budgetpost som ska gå till nyproduktion under ett visst antal år. Sundbyberg, Vallentuna och Stockholm har alla haft med dessa mål även i de föregående ägardirektiven. Norrtälje har i det nuvarande ägardirektivet lagt till ett mål på antal bostäder som ska byggas. Sigtuna skriver att bolaget ska ha en hög nyproduktion, en skrivning som funnits med även i föregående ägardirektiv.

Unga prioriteras

Några av kommunerna lyfter fram särskilda grupper som ska prioriteras vid nybyggnation. Huddinge har i det nuvarande ägardirektivet lagt till att bolaget ska prioritera ungdomar och äldre, Sigtuna har ett mål att unga och ensamstående ska prioriteras detta mål fanns även i föregående ägardirektiv och Stockholm har i det nuvarande ägardirektivet lagt till att unga och studenter ska prioriteras.

En blandning av upplåtelseformer

Många av kommunerna påpekar att bostadsbolagen ska verka för att det finns en blandning av upplåtelseformer i bostadsområden. Nybyggnation och ombildning ses i vissa av ägardirektiven som verktyg för att uppnå en blandning av upplåtelseformer. Vissa kommuner preciserar i vilka områden det ska byggas nytt eller ombildas och gör det utifrån en vilja att variationen av upplåtelseformer ska öka. Botkyrka, Järfälla, Nynäshamn, Sigtuna och Sundbyberg tar alla upp att nyproduktion av hyresrätter kan vara ett sätt att öka blandningen av upplåtelseformer i ett område där andelen hyresrätter är låg. Järfälla, Nynäshamn och Sigtuna har lagt till det målet i de nuvarande ägardirektiven.

Ombildning av hyresrätter

Nio av kommunerna; Botkyrka, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nynäshamn, Stockholm, Upplands Väsby och Upplands-Bro tar upp ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, de flesta uppger att de är positiva till det och har haft med skrivning om det även innan 2011. Upplands Väsby skriver att Väsbyhem aktivt ska informera hyresgäster om ombildning och Järfälla att ombildning ska ses som en naturlig del i utvecklingen av bostadsbeståndet. Nynäshamn framhåller ombildning som en del i att uppnå mer blandade upplåtelseformer men har satt en procentuell gräns för hur mycket som får ombildas de närmaste åren. Både Haninge och Järfälla pekar ut vissa områden som aktuella för ombildning. Båda kommunerna har mer specifika skrivningar om detta i de nuvarande ägardirektiven.

Tredimensionell fastighetsbildning och lägre produktionskostnader
Vissa kommuner tar även upp andra aspekter som rör ombilning och nyproduktion. Haninge, Järfälla och Sigtuna tar upp tredimensionell fastighetsbildning som ett sätt för att få en större blandning av upplåtelseformer. Både Haninge och Stockholm ger sina bolag i uppdrag att arbeta för att hålla nere kostnader för nyproduktion. Stockholm uppmanar till att starta fler pilotprojekt för att nå detta mål.

Socialt ansvar

Ägardirektiven ger möjlighet för kommunerna att styra och använda de allmännyttiga bostadsbolagen i deras arbete med sociala frågor. Kommunen kan använda sig av bostadsbolagen för att få tillgång till bostäder för personer som är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden, som exempelvis hemlösa och flyktingar. Allmännyttan spelar i många fall en viktig roll när det kommer till bostadssociala frågor.⁶

Flertalet kommuner lyfter fram det sociala ansvaret

I en majoritet av ägardirektiven finns det skrivningar om det allmännyttiga bostadsbolagets sociala ansvar, om än i varierad utsträckning. De enda kommuner som inte tar upp socialt ansvar är Vallentuna, Nykvarn och Norrtälje. De flesta kommuner har inte förändrat sina ägardirektiv nämnvärt. Det är bara Nynäshamn och Sigtuna som har förändrat ägardirektiven och nu skriver utförligare om det sociala ansvaret. Några kommuner har även valt att ta bort skrivelser som berör det sociala ansvaret. Ett exempel på detta är Upplands Bro som tagit bort bolagets mål att anordna utslussningslägenheter för ensamkommande flyktingbarn. Även Österåker har tagit bort en skrivning om att bolaget ska arbeta för att motverka bostadssegregationen. Huddinge, Sigtuna, Sundbyberg och Upplands Väsby däremot har kvar sina skrivningar om detta och Nynäshamn har lagt till att bolaget ska arbeta för att minska segregationen.

Bostäder för de utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Botkyrka, Ekerö, Järfälla, Lidingö, Nynäshamn, Sigtuna, Sollentuna, Sundbyberg, Tyresö, Värmdö och Österåker nämner i ägardirektivet att bolagen ska tillhandahålla bostäder för svaga grupper som inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden och att samarbete ska ske med kommunen i frågan. Nynäshamn har i sitt nuvarande ägardirektiv lagt till en skrivning om detta medan övriga kommuner har haft med det även innan. Värmdö har ett mål att flyktingar som hyr bostad i andra hand av kommunen ska få möjlighet att ta över kontraktet efter två år.

⁶ Se Hållbar stadsutveckling, Boverkets rapport.
<http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2010/Socialt%20H%c3%a5llbar%20Stadsutveckling.pdf>

Boendeinflytande

De allmännyttiga bostadsbolagen har enligt lag i uppgift att erbjuda hyresgästerna inflytande i verksamheten, vilket skiljer dem från privata bostadsbolag. Haninge, Järfälla, Lidingö, Nynäshamn, Sigtuna, Stockholm, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Upplands Väsby och Värmdö tar alla upp boendeinflytande i ägardirektivet. Nynäshamn har lagt till en skrivning om boendeinflytande i det nuvarande ägardirektivet medan alla andra har haft med det även i det föregående ägardirektivet.

Barnperspektiv och minskat antal uppsägningar

Sigtuna och Stockholm skriver att barnperspektivet ska beaktas och att de ska arbeta för att minska antal vräkningar särskilt när det gäller barnfamiljer. Stockholm har haft med det tidigare medan Sigtuna lagt till det i sitt ägardirektiv. Värmdö har gett bolaget i uppdrag att minimera antalet uppsägningar.

Miljö, klimat och energi

Miljö, klimat och energi tas upp i merparten av ägardirektiven. Generellt är förändringarna mellan nuvarande och gamla ägardirektiv inte särskilt stora.

Österåker har tagit bort skrivningar om miljö medan andra kommuner har mer ingående skrivningar om miljöansvar, som Nynäshamn och Stockholm. Botkyrka, Sollentuna och Värmdö har som mål att bolagen ska vara i framkant vad gäller miljöarbetet. Vissa kommuner, som Botkyrka, Nynäshamn, Stockholm och Värmdö, tar även upp att miljö- och klimatanpassning bör ske i samband med upprustning av det befintliga beståndet.

Sigtuna och Stockholm behandlar att bolagen ska verka för att öka hyresgästernas delaktighet i miljöarbetet, genom att exempelvis uppmuntra till källsortering och minskad energianvändning.

Botkyrka, Huddinge, Nynäshamn, Sigtuna, Stockholm, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö och Värmdö skriver att bolagen ska minska energiförbrukningen. Huddinge och Tyresö har lagt till mål om energianvändning medan de övriga ovan nämnda har haft med det även tidigare.

Norrtälje, Nykvarn och Österåker är de enda kommunerna som saknar skrivningar om miljöarbete. I ägardirektiven för Norrtälje och Nykvarn står det att bolaget ska följa kommunens policydokument och riktlinjer i de delar som är relevanta. Om kommunen har riktlinjer rörande miljöfrågor gäller de även för bolaget.

Ekonomi och formalia

Den nya lagen för de allmännyttiga bostadsbolagen innebär att bolagen ska arbeta enligt affärsmässiga principer och i det ingår även att ägaren ska ställa avkastningskrav på bolaget.

Affärsmässighet i ägardirektiven

I många fall finns det inskrivet i ägardirektivet. Det är även ofta förekommande att kommunen ställer krav på avkastning och soliditet. I de flesta kommunerna har skrivningar om affärsmässighet funnits med även tidigare. Järfälla, Stockholm, Sundbyberg och Värmdö har i det nuvarande ägardirektivet lagt till skrivningar om affärsmässighet. Nynäshamn, Huddinge, Järfälla, Stockholm, Södertälje och Österåker har lagt till avkastningskrav och/eller krav på soliditet i nuvarande ägardirektiv.

Kommunerna gör inte samma åtskillnad mellan att ett bolag drivs på affärsmässiga grunder eller enligt affärsmässiga principer som görs i propositionen som föregick lagändringen (Prop. 2009/10:185). Sigtuna och Upplands-Bro har dock ändrat sina skrivningar från affärsmässig grund till affärsmässiga principer medan Ekerö, Haninge, Norrtälje, Sollentuna, Sundbyberg och Tyresö har skrivningar om affärsmässighet men inte skriver just affärsmässiga principer.

Huddinge, Lidingö, Nykvarn och Södertälje uttrycker inget om affärsmässighet i relation till hur bolaget ska bedriva sin verksamhet.

Södertälje tar dock upp affärsmässighet när de skriver om att koncernen med affärsmässiga metoder ska arbeta med att lösa samhällsutmaningar. Ägardirektiven för bostadsbolaget innehåller heller inte några avkastningskrav men i ägardirektivet för koncernen finns däremot avkastningskrav. Nykvarn nämner inte heller affärsmässighet men har med avkastningskrav och krav på soliditet. Lidingö har varken med någon skrivning om affärsmässighet eller några avkastningskrav i ägardirektivet till sitt bostadsbolag. Att ägardirektivet är utfärdat 2001 kan tänkas ha betydelse för detta. Inte heller Upplands-Bro, Norrtälje eller Sollentuna har med krav på avkastning i sina ägardirektiv.

Att ange krav på soliditet och avkastning i ägardirektiven är ett råd som ges i SKL:s och SABO:s handledning. SABO framhåller även i sin kommentar till *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar* att det är just att ställa normala avkastningskrav och krav på soliditet som är centralt i att arbeta affärsmässigt.

Skrivningar om affärsmässighet måste inte finnas med i ägardirektivet eftersom den nya lagen för de allmännyttiga bostadsbolagen kräver att bolagen bedriver sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. I handledningen till kommunerna menar dock SABO och SKL att

ägardirektiven kan vara en lämplig plats för ägaren att ställa krav på avkastning.

Informations- och underställningsplikt gentemot kommunen

Ägardirektiven innehåller ofta något om informationsplikt, det vill säga vilken dokumentation som bolaget ska delge kommunen och när det ska ske. Bolagens underställningsplikt till ägaren, alltså i vilka fall bolaget är underställt kommunen och inte får lov att fatta egna beslut, finns även ofta med i ägardirektiven. Vanligt förekommande är att det finns en lista på vilka frågor som kräver ett godkännande från kommunfullmäktige för att få drivas igenom.

Referenser

Boverket. Ny lagstiftning förändrar förutsättningarna för allmännyttan - och hyresgästerna. Boverkets webbplats.

<http://www.boverket.se/Boende/Kommunernas-bostadsforsorjning/Allmannyttan/allmannyttan2/>

Boverket (2006). *En studie av allmännyttiga bostadsföretag som kommunala instrument*. Finns tillgänglig på:

http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2006/bostadsforetag_som_kommunala_instrument.pdf

Lind, Hans och Lundström, Stellan (2011). *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar*. Stockholm: Institutionen för fastigheter och byggande. Finns tillgänglig på:

http://www.kth.se/polopoly_fs/1.206571!/Menu/general/column-content/attachment/affarsmassighet.pdf

Prop. 2009/10:185. Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler. Finns tillgänglig på:

<http://www.regeringen.se/content/1/c6/14/29/85/6e280696.pdf>

SABO. *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar – en kommentar från SABO*. Finns tillgänglig på:

http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2011/apr/Documents/Hur%20ett%20aff%C3%A4rsm%C3%A4sigt%20bostadsf%C3%B6retag%20agerar%20-%20en%20kommentar%20fr%C3%A5n%20SABO.pdf

SABO och SKL. *Ägardirektiv till allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – en handledning*. Finns tillgänglig på:

http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2011/jan/Documents/Ägardirektiv_2011_lu.pdf

Svensk författningssamling. *Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*.

Ägardirektiv i de allmännyttiga bostadsbolagen

Botkyrka kommun 2009. Ägardirektiv AB Botkyrkabyggen.

Ekerö kommun 2010 & 2011. Ägardirektiv för AB Ekerö Bostäder, antagna av kommunfullmäktige 2010-04-27 § 44 och Ägardirektiv för AB Ekerö Bostäder, antagna av kommunfullmäktige 2011-20-25.

Haninge kommun 2011 & 2007. Allmänna ägardirektiv för Haninge Bostäder Aktiebolag, antagna av kommunfullmäktige 2007-06-11 § 142 och Allmänna ägardirektiv för Haninge Bostäder Aktiebolag, antagna av kommunfullmäktige 2011-04-04 § 75.

Huddinge kommun 2007 & 2011. Ägardirektiv för Huga Fastigheter AB, 2007-04-16 och Ägardirektiv för Huga Fastigheter AB, 2011-08-23.

Järfälla kommun 2006 & 2011. Reviderade ägardirektiv för Järfällabyggdens Hus (JHAB), 2006-11-23 diarienummer kst 2006/517 och Ägardirektiv för Järfällahus AB, reviderade 2011-11-07.

Lidingö kommun 2001. Ägardirektiv för Lidingöhem AB, 2002:8:11.

Norrtälje kommun 2010 & 2011. Ägardirektiv för Norrtälje Kommunhus AB, antaget i kommunfullmäktige 2010-02-15 § 8 och Ägardirektiv för Norrtälje Kommunhus AB, antaget i kommunfullmäktige 2011-05-16 § 189.

Nykvarns kommun 2009 & 2011. Ägardirektiv Nykvarns Kommunkoncern AB, antaget i kommunfullmäktige 2009-10-22 § 95 och Ägardirektiv Nykvarns Kommunkoncern AB, antaget i kommunfullmäktige 2011-06-20 § 82.

Nynäshamns kommun 1998 & 2011. Bolagsordning och ägardirektiv - AB Nynäshamnsbostäder, kommunstyrelsen 1998-09-18, diarienummer 1011 1997.158 107 och Ägardirektiv för AB Nynäshamnsbostäder, antaget i kommunfullmäktige 2011-09-14 § 149.

Sigtuna 2006 & 2012. Ägardirektiv för AB Sigtunahem, 2006-12-04 § 229 diarienummer KS/2006:712-107 och Reviderade ägardirektiv för AB Sigtunahem, 2012-09-06 § 168 diarienummer KS/2012:467.

Sollentuna kommun 2009 & 2011. Ägardirektiv för AB Sollentunahem, reviderade av kommunfullmäktige 2008-12-17 § 121, antagna av bolagsstämman 2009-04-29 och Ägardirektiv för AB Sollentunahem, reviderade av kommunfullmäktige 2011-09-21 § 107, antagna av bolagsstämman 2011-10-10.

Signalisten. Styrelsedirektiv Signalisten, antagna i styrelsen 2012-05-29.

Stockholms stad 2009 & 2012. Ägardirektiv 2010 och inriktning 2011-2012 för koncernen Stockholms Stadshus AB, antagna i kommunfullmäktige 2009-11-13, budget 2010 bilaga 7 och Ägardirektiv 2012 och inriktning för koncernen Stockholms Stadshus AB, budget 2012 bilaga 7.

Sundbybergs stad 2009 & 2011. Ägardirektiv för Sundbybergs stadshus AB och dess dotterbolag, antagen i kommunfullmäktige 2009-01-26 § 7 och Ägardirektiv för Sundbybergs stadshus AB och dess dotterbolag, antagen i kommunfullmäktige 2011-09-29 § 270.

Södertälje kommun 2010 & 2011. Ägardirektiv till Telge AB, antagen i kommunfullmäktige 2010-12-14 § 19; Ägardirektiv till Telge Bostäder AB, antagen i kommunfullmäktige 2010-12-14; Telge Hovsjö Ägardirektiv, antagen i kommunfullmäktige 2010-12-14; Ägardirektiv till Telge 2012; Ägardirektiv till Telge Bostäder, antagen i kommunfullmäktige 2011-11-28 och Ägardirektiv till Telge Hovsjö, antagna av kommunfullmäktige 2011-11-28.

Tyresö kommun 2007 & 2012. Ägardirektiv för Tyresö Bostäder AB, antagna av kommunfullmäktige 2007-06-13 och Ägardirektiv för Tyresö Bostäder AB, antagna av kommunfullmäktige 2012, diarienummer 2012/KS 0014 003.

Upplands-Bro kommun 2010 & 2011. Årligt ägardirektiv 2010 för AB Upplands-Brohus, antagna av kommunfullmäktige 2010 och Årligt ägardirektiv 2012 för Upplands-Bro Kommunföretag AB med dotterbolag, antagna i kommunfullmäktige 2011-05-04, diarienummer 2011-000373.

Upplands Väsby kommun 2010 & 2012. Ägardirektiv för AB Väsbyhem, 2010-11-24 reviderade 2010-12-10; Ägardirektiv för AB Väsbyhem, antagna av kommunfullmäktige 2012-06-18 § 67 och Ägardirektiv för Bo i Väsby AB, antagna av kommunfullmäktige 2012-05-21 § 58.

Vallentuna kommun 2010 & 2012. Ägardirektiv för AB Össebyhus, reviderade av kommunfullmäktige 2010-06-14 § 40 och Ägardirektiv för AB Össebyhus, reviderade av kommunfullmäktige 2012-06-11 § 56.

Värmdö kommun 2012. Ägardirektiv för VärmdöBostäder AB, antagna av kommunfullmäktige 2012-05-23 § 111.

Österåker kommun 2007 & 2012. Generellt ägardirektiv för samtliga bolag inom koncernen AB Åkers Kanal, reviderade av kommunfullmäktige 2007-11-08, diarienummer 2007.146 107 och Ändring av ägardirektiv för samtliga bolag inom Armada Fastighets AB, 2012-03-30, diarienummer KS 2012/199-107.

Bilaga 1

Kommuner och bolag

Här presenteras innehållet i ägardirektiven kommunvis utifrån samma teman som i rapporten: Bygga och ombilda, socialt ansvar, miljö, klimat och energi samt ekonomi och formalia. När det i följande avsnitt står att det inte var några större förändringar handlar förändringarna om sådant som inte tas upp i den här rapporten eller är av mer redaktionellt slag, så som omformuleringar. Här ges endast en kortfattad sammanfattning av de ämnena som är aktuella för denna rapport. Alla citat är från respektive ägardirektiv.

Bygga och ombilda

Botkyrka – AB Botkyrkabyggen

Om kommunen anser att det kan bidra till ett områdes utveckling kan kommunen pröva ombildning eller försäljning. Bolaget ska stå för en viss nyproduktion, främst hyresrätter i de områden där andel hyresrätter bör öka. Kommunen önskar dessutom att få in fler ansvarstagande aktörer på hyresbostadsmarknaden. Det påpekas flera gånger att bolaget står för omfattande renoveringar och upprustning av bolagets befintliga bostadsbestånd.

Ekerö – Ekerö bostäder AB

Kommunen framhåller att Ekeröbostäder ska förvalta det befintliga beståndet och bygga nya bostäder. Ingen förändring sedan föregående ägardirektiv.

Haninge – Haninge bostäder AB

Bolaget ska bygga nya bostäder i den omfattning som ekonomin tillåter och:

Bolaget skall pröva nya arbetssätt för att pressa ned bygg- och investeringskostnader.

Ovanstående mål finns med både i nuvarande och föregående ägardirektiv. I det nuvarande ägardirektivet har kommunen även lagt till följande skrivning när det rör mål om blandade upplåtelseformer i ett område:

Några av de metoder bolaget bör överväga är tredimensionell fastighetsbildning med inslag av olika upplåtelseformer, t ex hyresrätt, bostadsrätt och ägarlägenheter samt

kombinationsprojekt med lika delar bostadsrätter och hyresrätter som ett sådant projekt innebär att ekonomiskt utrymme skapas för nyproduktion av hyresrätter.

Bolaget får ta initiativ till att sälja delar av sitt bestånd om det bidrar till att bolaget kan göra ”strategiska nyförvärv”. Bolaget ska aktivt uppmana till ombildning i vissa utpekade områden men inte i andra. I de föregående direktiven stod endast att bolaget ska se positivt på hyresgästernas intresse att omvandla och informera om möjligheten. Ingen koppling mellan blandade upplåtelseformer och social blandning.

Huddinge – Hüge AB

Bolaget ska främja bostadsförsörjningen genom nyproduktion, utveckling och förvaltning av bostäder som bättre möter bostadskonsumenternas efterfrågan. Behovet av bostäder för ungdomar och äldre ska prioriteras särskilt.

Dessa mål är nya för det nu gällande ägardirektivet. I det senaste ägardirektivet har även bolagets ansvar för att främja blandade upplåtelseformer som ett led i att motverka segregation förtydligats:

Bolaget spelar en viktig roll när det gäller dessa målsättningar.

Rörande ombildningar står det både i det nuvarande och i det föregående ägardirektivet att: *Eventuella överlåtelser ska prövas i varje enskilt fall.*

Järfälla – Järfällahem AB

I både det föregående och i det nuvarande ägardirektivet framhålls att ombildning av hyresrätter till bostadsrätter ska ses som ett normalt inslag i arbetet med att utveckla bostadsbeståndet. I det nuvarande ägardirektivet har bolagets roll för att främja olika upplåtelseformer förtydligats. Detta kan ske genom nyproduktion, försäljning och köp av fastigheter. Kommunen uppmanar även bolaget att fundera över att arbeta med tredimensionell fastighetsbildning, även det som ett led i att utveckla bolagets bostäder. I ägardirektivet pekas vissa områden ut där kommunen menar att ombildning är särskilt önskvärt, ingen koppling till social blandning beskrivs.

I ägardirektivet från 2006 stod att bolaget bör minska sin dominans i kommunen bland annat genom ombildning. Den uppmaningen finns inte kvar i det nuvarande ägardirektivet.

Lidingö – Lidingöhem AB

Nyproduktion nämns endast i samband med vilka frågor som kommunfullmäktige ska besluta om. Kommunen är positiv till att hyresrätter ombildas till bostadsrätter.

Norrtälje – Roslagsbostäder AB

Målsättningen är att bolaget skall bygga 40-50 nya hyreslägenheter årligen eller upp till 200 lägenheter under en fyraårsperiod.

I det föregående ägardirektivet fanns ingen skrivning om nybyggnation.

Nykvarn – AB Nykvarnsbostäder

Kommunfullmäktige ska godkänna beslut om nybyggnation och både kommunen, bostadsbolaget och moderbolaget kan ta initiativ till nybyggnation. Nybyggen kan gälla olika upplåtelseformer och bolaget ska eftersträva att det finns en *rimlig* fördelning mellan upplåtelseformerna. Ingen förändring sedan föregående ägardirektiv.

Nynäshamn – Nynäshamnsbostäder AB

Bostadsbolaget har som mål att verka för blandade upplåtelseformer. Detta kan ske genom bland annat ombildning, i ägardirektivet står det även att maximalt fem procent av bolagets bostads bestånd får ombildas under innevarande mandatperiod fram till 2014. Målet är att bolagets fastighetsinnehav ska öka i takt med befolkningsökningen och bolaget ska bygga nytt främst där andelen hyresrätter är låg. Dessa mål är nya för det nuvarande ägardirektivet.

Kommunen framhåller att bolaget ska tillhandahålla ett varierat bostadsutbud som kan attrahera olika hyresgäster, samt att bolaget ska tillgodose behovet av trygghetsbostäder och mindre bostäder som ungdomar kan efterfråga. Att bolaget ska tillhandahålla ett varierat bostadsutbud fanns med även i det föregående ägardirektivet, de andra målen har tillkommit.

Sigtuna – AB Sigtuna Hem

Bostadsbolaget har som mål att ha en hög nyproduktion av hyresrätter samt verka för att det byggs bostads- och äganderätter. Nyproduktionen ska bidra till att skapa en bättre blandning av upplåtelseformer, för att möta behovet för människor i olika livssituationer. Bostadsproduktion ska ske genom bolagets dotterbolag, som kan bygga för olika upplåtelseformer, fram tills att balans uppstår vilket definieras som att det finns en tredjedel av varje. Som ett led i detta kan bolaget arbeta med tredimensionell fastighetsbildning. När bostäder behövs renoveras ska graden av renovering anpassas så att hyresgästerna har möjlighet att påverka hyresnivån. Att

bolaget ska bygga nytt finns med även i föregående ägardirektiv medan de övriga målen är nya för det nuvarande ägardirektivet.

Unga vuxnas och ensamståendes behov och efterfrågan på bostäder ska bolaget särskilt ansvara för vid nybyggnation. Nybyggnation ska främst ske genom förtätning i det befintliga beståndet. Dessa prioriteringen finns med både i det föregående och i det nuvarande ägardirektivet.

Sollentuna – AB Sollentunahem

I ägardirektiven, varken det nuvarande eller det föregående, finns något skrivet om ombildning eller nybyggnation.

Solna – Signalisten

Signalisten ska verka för att det finns ett varierat utbud av bostäder till rimliga hyresnivåer och aktivt verka för nyproduktion.

Stockholm – AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB

I ägardirektivet för moderbolaget står att:

För bostadsbolagen uppgår tillkommande investeringar i nyproduktion till sammanlagt 10 mdkr under sexårsperioden 2009-2014.

Det målet finns med även i det föregående ägardirektivet. Moderbolaget i koncernen Stockholms stadshus AB har till uppdrag att leda arbetet för att ge möjlighet för hyresgästerna att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. Bolagen ska verka för en lagändring som tillåter ägarlägenheter i det befintliga beståndet. Bolagen ska öka takten på upprustning, underhåll och nybyggnation samt uppmuntra ombildning i ytterstaden. Även detta är mål som har funnits med även i föregående ägardirektiv. Nytt är att moderbolaget även ska:

Underlätta skapandet av studentbostäder och planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform.

Starta pilotprojekt som syftar till att sänka kostnaderna vid nyproduktion. Familjebostäder, Stockholms hem och Svenska bostäder ska prioritera nyproduktion av bostäder för att möta den ökade efterfrågan, samt prioritera upprustning i ytterstaden. I det nuvarande ägardirektivet har de tre bolagen även fått i uppgift att de ska verka för att det finns fler billiga lägenheter för ungdomar. Stockholms hem har fått till uppdrag att som ett pilotprojekt bygga ägarlägenheter, utveckla koncept för att bygga nya bostäder för *Bostadssnabben* och bygga bostäder för Stiftelsen Hotellhem, båda uppdragen är nya. Micasa har i uppdrag både i nuvarande och föregående ägardirektiv att:

Genomföra nödvändiga ombyggnader och upprustningar i det befintliga beståndet.

Om de bygger nytt ska det byggas så att bostäderna är flexibla och kan förändras över tid om behoven ändras.

Sundbyberg – Fastighets AB Förvaltaren

Moderbolaget, Sundbybergs stadshus, ska ha en markreserv för framtida bostadsbehov och medverka till nyproduktion. Det målen finns i både det nuvarande och föregående ägardirektivet men i ägardirektivet från 2009 står att koncernen ska bidra till nyproduktion i områden där de äger mark och där hyresrätterna utgör mindre än 25 procent.

Både i det nuvarande och i det föregående ägardirektivet finns följande mål med: För att bidra till blandning av upplåtelseformer i alla stadsdelar ska koncernen även avyttra mark för byggande av bostads- och äganderätter där hyresrätter utgör större delen av området. Inom fastighetsbeståndet ska koncernen särskilt verka för att det finns bostäder för unga.

Södertälje – Telge bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Telge bostäder ska bidra till nyproduktion av bostäder, ägardirektivet förtydligar att bolaget kan bygga både hyresrätter och bostadsrätter men inte endast bostadsrätter. Telge Hovsjö har i uppdrag att utreda förutsättningarna för nyproduktion och verka för nyproduktion av andra upplåtelseformer än hyresrätter. Telge bostäder ska även utarbeta långsiktiga strategier för renovering och nybyggnation i Fonshöjden, Ronna och Geneta, även Telge Hovsjö ska delta i detta arbete.

Telge bostäder ska ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på trygghetsboende, studentbostäder och småhus för uthyrning.

Dessa mål finns med både i nuvarande och föregående ägardirektiv. Tidigare fanns ett mål om att nyproduktion ska ske med minst 200 lägenheter per år, den skrivningen finns inte med längre. Finns inga skrivelser om ombildningar.

Tyresö – Tyresö Bostäder AB

Ägardirektivet innehåller ingen information om nyproduktion, ombildningar eller renoveringar utöver att kommunen beslutar om väsentligare nybyggnation eller försäljning. Ingen förändring sedan föregående ägardirektiv.

Upplands Väsby – Väsbyhem AB och Bo i Väsby AB

Väsbyhem ska aktivt informera om möjligheten att ombilda till bostadsrätt. I ägardirektivet för Bo i Väsby står det istället att bolaget ska informera om möjligheten att ombilda. I båda ägardirektiven står att bolagen:

ska vara ett aktivt fastighetsbolag som arbetar med köp, försäljning, nyproduktion och förädling av sitt fastighetsbestånd.

Inga förändringar i ägardirektiven för Väsbyhem.

Upplands-Bro – Upplands-Brohus AB

I det nya ägardirektivet har man tagit bort att man är positiva till ombildning men skriver att bolaget i samverkan med hyresgästerna ska arbeta för ombildning när de boende själva vill. Bolaget ska utreda de ekonomiska förutsättningarna att bygga hyresrätter, vilket finns skrivet både i det nuvarande och i det föregående ägardirektivet. I det föregående fanns det även med en skrivning om att bolaget ska nyproducera attraktiva hyresrätter.

Vallentuna – AB Össebyhus

Bolaget ska bygga bostadslägenheter för trygghetsboende. Förutom det finns ingen skrivning om nybyggnation eller ombildning. Ingen förändring sedan föregående ägardirektiv.

Värmdö – VärmdöBostäder AB

Bolaget ska vara en aktiv fastighetsförvaltare och garantera hyresrätten som boendeform. Blandade boendeformer ska finnas i alla områden och bolaget har som uppdrag att långsiktigt äga, bygga och förvalta hyresrätter i områden där de är underrepresenterade. Bolaget ska också sträva efter att det ska finnas varierande lägenhetsstorlekar i sitt bestånd.

Österåker – Armada Fastighets AB

Bolaget ska utifrån ägarens bedömning av bostadsbehovet uppföra bostäder inom kommunen.

Ingen förändring sedan föregående ägardirektiv.

Socialt ansvar

Botkyrka – AB Botkyrkabyggen

Bolagets verksamhet ska vila på en social grund och i ägardirektivet står att:

Bolaget ska dessutom tillhandahålla lägenheter för socialt boende efter särskilda överenskommelser med kommunen.

Bolaget ska även bidra till en större variation av bostäder i alla områden och sträva efter att utveckla boende för ungdomar och äldre.

Ekerö – Ekerö bostäder AB

Ekerö framhåller bolagets sociala ansvar och skriver i ägardirektivet att:

Bolaget skall medverka till att kommunens bostadssociala ambition beträffande socialt utsatta och svaga grupper, samt att kommunens avtal med Migrationsverket beträffande flyktmottagning kan infrias.

Inga förändringar har skett sedan föregående ägardirektiv.

Haninge – Haninge bostäder AB

Särskild vikt skall läggas på att erbjuda bostäder till ungdomar som vill komma ut på bostadsmarknaden.

Bolaget ska även vara ett instrument för kommunens arbete med bostadsförsörjningen och ska verka för att de boende har långtgående inflytande över sitt boende och närmiljön. Inga förändringar har skett sedan föregående ägardirektiv.

Huddinge – Hüge Fastigheter AB

Bolaget ska i samverkan med kommunen aktivt motverka segregation. Bolaget ska även samverka med Huddinge kommun kring den långsiktiga planeringen som ska säkra ekonomisk-, social och ekologisk hållbarhet i alla geografiska områden i kommunen. Inga förändringar har skett sedan föregående ägardirektiv.

Järfälla – Järfällahem AB

I ägardirektivet står det att:

Bolaget ska samverka med kommunen för att lösa boendet för grupper med särskilda behov.

Tillsammans med socialnämnden ska bolaget årligen sätta upp ett avtal som lägger upp hur de ska samverka för att lösa boendet för dessa grupper. Detta fanns med i det gamla ägardirektivet. Vad som är nytt nu är att det årligen ska upprättas avtal. Att bolaget ska stärka boendeinflytandet är ett mål både i nuvarande och föregående ägardirektiv.

Lidingö – Lidingöhem AB

Bolaget ska vidareutveckla boinflytandet och arbeta för att skapa en god boendemiljö. Det står även i ägardirektivet att:

Lidingö stad beslutar om hur lediga hyreslägenheter i bolagets bostadsbestånd ska fördelas. Tilldelning av lägenheter till Lidingö stad ska klargöras i avtal mellan Lidingö stad, genom kommunstyrelsen, och bolaget.

Om detta gäller bostäder för personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden som hemlösa eller flyktingar framgår inte.

Norrtälje – Roslagsbostäder AB

Det finns ingen skrivelse i det senaste direktivet som behandlar socialt ansvar. I det föregående ägardirektivet stod det att:

Roslagsbostäder skall teckna avtal med kommunen om att tillhandahålla bostäder för kommunens verksamhet.

Nykvarn – AB Nykvarnsbostäder

Ägardirektiven innehåller inga skrivelser om socialt ansvar.

Nynäshamn – AB Nynäshamnsbostäder

Bolaget ska medverka i utvecklingen av goda och socialt trygga boendemiljöer och genom det främja mångfald och valfrihet. Bolaget ska i samverkan med kommunen och andra aktörer tillgodose behovet av trygghetsboende och mindre lägenheter anpassade till ungdomars behov och ekonomiska förutsättningar. I ägardirektivet står dessutom att:

Bolaget ska därutöver mot ersättning tillhandahålla lägenheter för socialt boende efter särskilda överenskommelser med kommunen.

Bolaget har även som uppgift att uppmuntra hyresgäster att ta ansvar för sin boendemiljö, delta i stadsutveckling och motverka segregation. Det föregående ägardirektivet innehåller inga skrivningar om detta.

Sigtuna – AB Sigtunahem

I stort innehåller det nuvarande ägardirektivet mer omfattande skrivningar om bolagets sociala ansvar än det föregående. Ägardirektivet tar upp hur bolaget ska agera som arbetsgivare och exempelvis erbjuda all personal som vill heltid. Bolaget ska arbeta utifrån ett barnperspektiv och aktivt verka för att barnfamiljer inte ska vräkas och att de inte ska hamna i en sådan situation att det blir aktuellt med en sådan åtgärd. Uppdraget som rör vräkning av barnfamiljer har lagts till i det nuvarande ägardirektivet. Bolaget ska i samverkan med kommunen även verka för social, ekonomisk och etnisk integration och motverka segregation. I ägardirektivet står att:

Detta sker bland annat genom stöd till, och engagemang i, trygghetsväktarfunktionen. Bolaget ska verka för att underlätta

för unga vuxnas inträde på bostadsmarknaden, bl.a. genom att bygga yteffektiva lägenheter.

Bolaget ska driva en bostadsförmedling och har en särskild ungdomsgaranti. Genom ungdomsgarantin ska ungdomar med fast inkomst kan få förtur till lediga lägenheter. Bolaget ska även erbjuda hyresrätter med seniorboende. Ägardirektivet säger att:

Bolaget ska vidare ta en aktiv del i kommunens insatser för att förebygga och avhjälpa behov av försörjningsstöd, såsom arbetsmarknadsprojekt, praktikplatser och sommarjobb.

Bolaget ska även samarbeta med socialförvaltningen, som ska kunna få lägenheter från bolaget till personer utanför bostadsmarknaden och delta i brottsförebyggande arbete. Bolaget har även som uppdrag att verka för att öka de boendes inflytande i bolaget och i sitt boende.

Sollentuna – AB Sollentunahem

Bolaget ska efter förhandling med kommunens berörda nämnder tillhandahålla det antal lägenheter som fullmäktige därefter bestämmer. Med lägenheter avses sådana bostäder som kommunen på grund av lagstiftning eller andra sociala skäl ska erbjuda.

Inga förändringar har skett sedan föregående ägardirektiv.

Solna – Signalisten

Signalisten ska verka för trygga och säkra boendemiljöer, ta ett ansvar för bostadssociala frågor och verka för mångfald och jämlikhet.

Stockholm – AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska bostäder har i de nya ägardirektiven fått i uppdrag att:

verka för fler billiga lägenheter för ungdomar och att underlätta skapandet av studentbostäder.

I övrigt är målen desamma i nuvarande och föregående ägardirektiv. De tre bolagen ska också arbeta med att tillgänglighetsanpassa sina fastigheter. De ska ta vara på positiva erfarenheter från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor i södra ytterstaden. Boendedialoger ska hållas fortlöpande vid upprustningsarbete. Bolagen ska arbeta tillsammans med stadsdelsnämnderna, socialnämnden och landstinget för att minska antal avhysningar, med särskilt fokus på att barnfamiljer inte ska vräkas.

Familjebostäder, Stockholms hem och Svenska bostäder har även i uppdrag att:

utreda möjligheterna att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan, och de ska ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks- och träningslägenheter.

Micasa har som uppdrag att äga och förvalta servicehus, vård- och omsorgsboenden, trygghetsboenden och seniorbostäder och har i ägardirektivet som uppdrag att: ”vidare utveckla den sociala dimensionen i boendemiljön”. Inga förändringar har skett sedan föregående ägardirektiv.

Sundbyberg – Fastighets AB Förvaltaren

Bolaget ska bidra till integration genom att erbjuda varierade bostäder i alla stadsdelar samt pris- och kvalitetsvariation. Bolaget ska verka för att öka de boendes insyn och inflytande, utveckla dialog med de boende samt ha ansvar för att öka tillgänglighet och åtgärda hinder som är enkla att avhjälpa. Ägardirektivet säger också att: ”Koncernen ska samarbeta med kommunen rörande sociala kontrakt”. Arbetet för att det ska finnas lägenheter för ungdomar är också viktigt:

Den som ställer sig i bostadskön vid 16 års ålder ska erbjudas eget boende innan 25 års ålder – förutsatt att han eller hon bor, studerar eller arbetar i Sundbyberg.

I det föregående ägardirektivet var åldergränsen satt till 26 år för att få ett förstahandskontrakt. I övrigt inga förändringar.

Södertälje – Telge bostäder och Telge Hovsjö

Telge bostäder ska ta ett särskilt ansvar i de områden där bolaget är en betydande hyresvärd. Bolaget ska även:

utveckla sin roll som stadsdelsutvecklare i Fornhöjden och därefter i Ronna och Geneta, genom att ta fram en långsiktig strategi som inbegriper renovering, försäljning, nybyggnation och utvecklingsinsatser i samverkan med andra aktörer.

Telge bostäder ska samverka med moderbolaget Telge samt diverse andra aktörer för att utveckla ett utbildningskoncept för boende i miljonprogramsområdena innehållande teoretisk och praktisk utbildning i renovering och byggande. Båda bolagen ska tillsammans med andra bolag inom koncernen och Södertälje kommun ska bolaget fortsätta arbeta med trygghetsvårdar. Bolaget ska även verka för en mångfald bland de som arbetar i koncernen. Telge Hovsjö har i uppdrag att: ”driva sociala projekt

för att minska segregation och arbetslöshet”. Inga större förändringar för något av bolagen sedan föregående ägardirektiv.

Tyresö – Tyresö Bostäder AB

Bolaget ska arbeta för trygga bostadsmiljöer samt öka inflytande och självförvaltning för hyresgästerna. Bolaget ska uppmärksamma bostadsförsörjningen för ungdomar som söker sitt första egna boende, för äldre som efterfrågar anpassade boenden och vill kunna bo kvar samt för personer som av särskilda skäl har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden kan få förtur i bostadskön enligt överenskommelse med socialförvaltningen. Bolaget ska dessutom redovisa arbetet för dessa grupper i en treårsplan till kommunen. Inga större förändringar har skett sedan föregående ägardirektiv.

Upplands Väsby – Väsbyhem AB och Bo i Väsby AB

Bolagen ska verka för möjligheter till boendeinflytande och inflytande i bolaget bland sina hyresgäster. De ska även arbeta för att motverka segregation och diskriminering. För Väsbyhem är det inga förändringar sedan föregående ägardirektiv. Bo i Väsby har ytterligare skrivningar om det sociala ansvaret där det står att:

bolaget aktivt ska arbeta med socialt ansvarstagande och arbetsmarknadsinitiativ, som bl.a. främjar integration, sysselsättning och i övrigt ökar kommunens attraktivitet.

Upplands-Bro – AB Upplands-Brohus

Bolaget ska samverka med de boende i arbetet med trygghet och de ska förbättra tillgängligheten för äldre och funktionshindrade inom sitt bostadsbestånd. Detta mål är oförändrat. I det föregående ägardirektivet fanns det däremot ett mål där bolaget hade i uppdrag att anordna utslussningslägenheter för ensamkommande flyktingbarn. Det målet finns nu inte med.

Vallentuna – AB Össebyhus

Kommunen skriver ingenting om socialt ansvarstagande vare sig i nuvarande eller i föregående ägardirektiv till bostadsbolaget.

Värmdö – VärmdöBostäder AB

Bolaget ska sträva efter blandade upplåtelseformer och tillhandahålla bostäder för kommunens bostadssociala behov. Ägardirektivet innehåller mål för att främja att personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden kommer in på bostadsmarknaden. Som ett steg i detta har bolaget som uppdrag att:

medverka till att de andrahandskontrakt för flyktingar som bor i bolagets lägenheter omvandlas till förstahandskontrakt efter två år utan anmärkning. Bolaget ska aktivt ta ansvar för att medverka till anskaffning av bostäder för kommunens bostadsociala behov.

Bolaget ska även arbeta för att hyresgästerna ska få ökat inflytande i bolaget och över sitt boende.

Österåker – Armada Bostäder AB

Bolaget ska, inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar, verka för att tillgodose bostadsbehovet för de personer som kommunen har ett särskilt ansvar för. Detta ska ske genom att bolaget förmedlar lägenheter till kommunen utifrån socialnämndens och vård- och omsorgsnämndens bedömning. I föregående ägardirektiv fanns det med en skrivning om att bolaget ska arbeta för att motverka segregation i boendet men detta är borttaget nu. I övrigt är det inga förändringar mellan det nuvarande och det föregående ägardirektivet.

Miljö, klimat och energi

Botkyrka – AB Botkyrkabyggen

I ägardirektivet står det att lägesfaktorn kan få en ökad betydelse vid hyressättningen. Bolaget ska vara ett föredöme i miljöfrågor och vid upprustning ska fastigheterna bli mer energisnåla. Ägardirektivet tar även upp mätbara mål för energiförbrukning.

Ekerö – Ekerö Bostäder AB

Bolaget ska i sin årsredovisning även redovisa sitt miljöarbete. Verksamheten ska bygga på miljömässig hållbarhet. Inga förändringar har skett sedan föregående ägardirektiv.

Haninge – Haninge Bostäder AB

Bolaget ska följa kommunens miljöstyrande riktlinjer. Inga förändringar har skett sedan föregående ägardirektiv.

Huddinge - Huga AB

I ägardirektivet står att verksamheten ska drivas på ett ekologiskt hållbart sätt och bolaget ska bedriva ett aktivt miljöarbete. Bolaget har i det nuvarande ägardirektivet fått i uppdrag att faktiskt minska energianvändningen i hela fastighetsbeståndet och att ta fram en strategi för detta. Både i det nuvarande och i det föregående ägardirektivet finns med att bolaget ska ha en miljöpolicy.

Järfälla – Järfällahus AB

Bolaget har i uppdrag att arbeta med att bostadsbeståndet ska kretsloppsanpassas i större utsträckning och verka för att stärka miljöarbetet. Det målet fanns med även i föregående ägardirektiv.

Lidingö – Lidingöhem AB

Bolaget ska arbeta för att skapa en god miljö och ta miljöhänsyn vid byggande, drift, rivning och underhåll.

Norrtälje – Roslagsbostäder AB

Bolaget ska följa de policydokument som kommunen sätter upp om de går att tillämpa i bolagets verksamhet. Inga förändringar har skett sedan föregående ägardirektiv.

Nykvarn – AB Nykvarnsbostäder

Bolaget ska följa kommunens riktlinjer om de går att tillämpa på bolagets verksamhet. Inga förändringar har skett sedan föregående ägardirektiv.

Nynäshamn – Nynäshamnsbostäder AB

I ägardirektivet står att bolaget ska eftersträva att arbeta på ett sätt som bidrar till långsiktig ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan. Bolaget ska vid upprustning bidra till ett minskat energianvändande samt ta hänsyn till miljön och till klimatpåverkan. Skrivningar om miljöansvar är mera ingående i det nuvarande ägardirektivet.

Sigtuna – AB Sigtunahem

Bolaget ska följa kommunens miljöpolicy och miljömål. Vidare ska bolaget använda förnybar energi i sin verksamhet, använda miljövänliga byggmaterial och arbeta för att minska energiförbrukning. Hyresgästerna ska uppmanas att källsortera och kompostera. Det är inga större förändringar sedan det föregående ägardirektivet.

Sollentuna – AB Sollentunahem

Sollentunahem har en särskild uppgift som kommunens största hyresvärd att verka för att de boendemiljöer och den boendeservice som erbjuds är modern, miljövänlig och håller sig i framkant i jämförelse med övrigt bostads- och förvaltningsutbud i Stor-Stockholm.

Skrivningen fanns med även i föregående ägardirektiv.

Solna – Signalisten

I styrelsedirektiven för stiftelsen står det att: ”Signalisten skall ha hög ambition avseende miljö och verka för hållbar utveckling”.

Stockholm – AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB

I ägardirektivet för moderbolaget står det att:

Bolagen får i uppdrag att inarbeta stadens miljöprogram 2012-2015 i sina befintliga miljöprogram, policies och handlingsplaner.

Det uppdraget är nytt för det nuvarande ägardirektivet. Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska bostäder har i uppdrag att samarbeta med övriga berörda kommunala bolag, nämnder och privata aktörer för att genomföra satsningar på energieffektivisering. De bolagen ska även arbeta för att öka hyresgästernas incitament att spara energi. Dessa mål har funnits med även i det föregående ägardirektivet. Nytt för det nuvarande ägardirektivet är att dessa bolag ska:

genomföra underhållsinsatser i utvalda miljöprogramområden med tydlig miljöprofil.

I övrigt ska bolagen även främja rörlighet på bostadsmarknaden, arbeta för att undvika inlåsnings effekter samt vara drivande för att lagen ska tillåta ägarlägenheter i befintligt bestånd. Micasa har som uppdrag att arbeta kontinuerligt med att minska energianvändningen, ett mål som fanns med även i föregående ägardirektiv.

Sundbyberg – Fastighets AB Förvaltaren

Kommunen har en princip för att ha balans mellan bostäder, arbetsplatser och grönstruktur där kommunfullmäktige har beslutat att det för varje bostad ska finnas en arbetsplats. Bostadsområden ska planeras för att skapa möten och det ska produceras miljöprofilerade bostadsmiljöer. Koncernen ska vara ett föredöme inom miljöområdet genom att bli klimatneutral till år 2030, vilket ska vara ett led i det kontinuerliga arbetet med energieffektivisering. De estetiska värdena i fastighetsbeståndet ska utvecklas och kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras. Det är inga större förändringar sedan det föregående ägardirektivet.

Södertälje – Telge bostäder AB och Telge Hovsjö AB

Telge bostäder ska vid nybyggnation eftersträva låg energiförbrukning och använda miljövänliga material. I övrigt står det att:

Telge bostäder ska agera enligt Telgemodellen för att lösa angelägna samhällsutmaningar med affärsmässiga metoder och därigenom skapa nytta för Södertäljeborna.

Teleg Hovsjö har i uppdrag att förbättra insamling av hushållsavfall. Båda bolagen ska även aktivt arbeta med energieffektivisering. I föregående

ägardirektiv stod det även att bolaget ska arbeta för att ekologiskt anpassa sitt bostadsbestånd. I nuvarande ägardirektiv finns en ny punkt där Telge bostäder har i uppdrag att:

utreda om det finns förutsättningar för att bygga enligt passivhusstandard i ett objekt vid nyproduktion.

Tyresö – Tyresö Bostäder AB

Kommunen har lagt till en paragraf om miljöansvar i det nuvarande ägardirektivet där bolaget ska arbeta för hållbarhet inom fastighetsbeståndet, minska energianvändningen och öka användningen av förnybar energi.

Upplands Väsby – Väsbyhem AB och Bo i Väsby AB

Enligt ägardirektivet ska bolagen:

eftersträva ekologiskt uthålliga lösningar och miljöaspekter ska vägas in i verksamhetens samtliga delar...samt vara en aktiv part i genomförandet av KF:s mål och strategi inom miljöområdet.

För Väsbyhem gäller också att: *bolaget ska vara fortsatt certifierat enl. IOS 14001.* Inga förändringar har skett sedan föregående ägardirektiv.

Upplands-Bro – Upplands-Brohus AB

Bolaget ska arbeta för att minska klimatpåverkan utifrån kommunens miljöplan. Inga förändringar har skett sedan föregående ägardirektiv.

Vallentuna – AB Össebyhus

Enligt ägardirektivet ska bolaget:

sträva efter att vid varje tidpunkt använda mest miljövänliga teknik inom ramen för vad som är ekonomiskt rimligt.

Inga förändringar har skett sedan föregående ägardirektiv.

Värmdö – Värmdöbostäder AB

Enligt ägardirektivet ska bolaget: ”i all sin verksamhet vara ett föredöme i miljöfrågor”. De ska arbeta långsiktigt med energieffektivisering samt skapa mer energisnåla hus vid ombyggnad, nybyggnad och renovering. Miljövänlig teknik, material och teknisk försörjning ska användas i sådant arbete. Det står även att:

Bolaget ska i sina fastigheter sträva efter att ha individuell mätning av el, värme och vatten.

Senast 2015 ska energianvändningen i fastigheterna komma från förnybara energikällor.

Österåker – Armada Fastighets AB

I det nuvarande ägardirektivet har kommunen tagit bort skrivning om att:

Bolagets verksamhet ska i alla delar bygga på en miljömässigt hållbar utveckling.

Skrivning om att bolaget ska följa kommunens policydokument och riktlinjer tas bara upp när det rör bolagets roll som arbetsgivare.

Ekonomi och formalia

Botkyrka kommun – AB Botkyrkabyggen

Kommunen har inte antagit några nya ägardirektiv efter lagändringen. Bolagets verksamhet ska utgå ifrån långsiktighet och bedrivs enligt affärsmässiga principer. Krav på soliditet och resultat finns med. Bolaget ska sträva efter ekonomisk stabilitet som gör att de har utrymme för nyproduktion. Inget finns med om underställningsplikt eller informationsplikt.

Ekerö – Ekerö bostäder AB

Kommunen skriver att bolaget ska utlämna den information och de handlingar som kommunen begär ut och kommunfullmäktige utser bolagets styrelse. Avkastningskrav och krav på soliditet finns med i både det föregående och det nuvarande ägardirektivet, så även skrivning om att bolaget ska drivas på affärsmässiga grunder. De strategier och policydokument som kommunfullmäktige antar ska bolaget se som ett komplement till ägardirektiven. I det senaste ägardirektivet har en punkt lagts till rörande att bolaget:

ska medverka till försäljning av aktierna i Bolaget i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut.

I övrigt inga förändringar.

Haninge – Haninge Bostäder AB

Bostadsbolaget är dotterbolag till Haningekommun Holding AB och kommunen utfärdar ägardirektiv för dotterbolaget. Bolaget ska bedrivs på högt ställda affärsmässiga grunder och bolaget ska iaktta gällande lag. Denna skrivning finns med både i nuvarande och föregående ägardirektiv. Krav på avkastning och soliditet finns med. I vilka fall som kommunfullmäktige ska godkänna beslut är specificerat. Informationsplikten och instruktion för arbetsfördelning mellan styrelsen

och vd finns beskriven. Ägardirektivet framhåller att bolaget ska följa kommunens miljöstyrande dokument.

Huddinge – Huga Fastigheter AB

I det föregående ägardirektivet stod att bolaget ska drivas på affärsmässig grund och den skrivningen finns inte med i det nuvarande ägardirektivet. Bolaget ska följa kommunens finanspolicy. I ägardirektivet sätter kommunen krav på soliditet och avkastning och soliditetskravet finns med även tidigare. Beskrivning av relation till ägaren, när ägaren ska godkänna beslut och hur information ska lämnas till ägaren finns med.

Järfälla – Järfällahem AB

Ägardirektivet innehåller riktlinjer för bolagets relation till kommunen som ägare, när kommunfullmäktige ska godkänna beslut och informationsplikt. Krav på soliditet finns med i båda det nuvarande och det föregående ägardirektivet men avkastningskravet har lagts till i det nuvarande. Även att bolaget ska bedrivas enligt affärsmässiga principer har lagts till i det nuvarande ägardirektivet.

Lidingö – Lidingöhem AB

Ägardirektivet innehåller ingen skrivning om affärsmässighet, dock skriver man att bolaget inte ska gå med förlust och att bostäder och lokaler som bolaget hyr ut ska hyras ut till konkurrenskraftiga villkor och att uthyrning av lokaler ska ske på marknadsmässiga villkor. Inget krav på avkastning eller soliditet finns med.

Norrtälje - Roslagsbostäder AB

Bostadsbolaget är dotterbolag till Norrtälje Kommunhus AB som ägs av kommunen. Kommunen utfärdar ägardirektiv till koncernen och däri finns särskilda direktiv för dotterbolagen. Både i det nuvarande och i det föregående ägardirektivet står att bolaget ska verka på affärsmässiga grunder. Bolaget ska följa de av kommunen antagna riktlinjer. När kommunfullmäktige ska yttra sig eller ge sitt godkännande innan beslut tas finns angivet i ägardirektivet. Vilken information som ska lämnas till ägaren och när den ska lämnas finns också angett. Krav på soliditet finns inte med i något av ägardirektiven. Däremot finns en beskrivning av att avkastningskrav sätts i samband med kommunens budgetprocess med i det senaste ägardirektivet. Kommunen sätter avkastningskrav på koncernen som sedan utdelar avkastningskrav på dotterbolagen. I det senaste ägardirektivet har kommunen lagt till att:

Bolaget skall kontinuerligt göra översyn av sitt befintliga fastighetsbestånd för att över tid få ett så optimalt bestånd som möjligt med hänsyn till risk och lönsamhet.

Nykvarn – AB Nykvarnsbostäder

Bolaget är dotterbolag till Nykvarns Kommunkoncern AB som är de som utfärdar ägardirektiven. Krav på avkastning och soliditet finns med i ägardirektivet, samt i vilka fall som kommunfullmäktige ska fatta beslut. Bolaget ska följa och respektera kommunens policydokument och riktlinjer i *tillämpliga delar*. Inga förändringar sedan föregående ägardirektiv.

Nynäshamn - Nynäshamnsbostäder AB

Att bolaget ska verka efter affärsmässiga principer finns med både i nuvarande och föregående ägardirektiv. Krav på avkastning och soliditet finns med i nuvarande ägardirektiv. Krav på avkastning fanns dock inte med i det föregående ägardirektivet. Skrivning om relation till ägaren, informationsutlämning och när kommunfullmäktige ska godkänna beslut finns inte med.

Sigtuna - Sigtunahem AB

Ägardirektiven som Sigtuna kommun satt upp för sitt bostadsbolag är omfattande och tar upp både formalia, relation till ägaren och ekonomi. Skrivning om bolagets affärsmässighet har ändrats från att: *bolaget ska bedrivas enligt affärsmässiga grunder* till att: *verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer*.

Krav på soliditet och avkastning finns med både i det nuvarande och i det föregående ägardirektivet.

Sollentuna – AB Sollentunahem

Kommunen reviderar ägardirektivet för bostadsbolaget årligen och det senaste och det föregående ägardirektivet ser i stort likadana ut. Skrivning om att bolaget ska bedrivas på affärsmässig grund finns med i både det nuvarande och det föregående ägardirektivet. Ägardirektiven beskriver i vilken utsträckning som kommunstyrelsen som ägare har insyn, yttranderätt och kan styra bolaget. I ägardirektivet påpekas också att bolaget omfattas av de policydokument och liknande som kommunfullmäktige antar. Varken i det nuvarande eller i det föregående ägardirektivet finns krav på avkastning eller soliditet.

Solna – Signalisten och Solnabostäder AB

Signalisten är en stiftelse och lyder därmed inte under samma regelverk som de allmännyttiga bostadsbolagen. Signalisten är ägare av Solnabostäder AB och det är därmed Signalisten som utfärdar ägardirektiv för dem. Signalistens styrelsedirektiv är från 2012 och fastslår bland annat att stiftelsen ska verka på affärsmässiga grunder.

Stockholm – AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Bolagen ingår i den kommunägda koncernen Stockholms stadshus AB. De tre förstnämnda bolagen äger och förvaltar hyresrätter medan Micasa äger och förvaltar särskilda boenden. Kommunen utfärdar ett ägardirektiv för bolagskoncernen som innehåller specifika ägardirektiv för koncernens dotterbolag och gemensamma ägardirektiv för Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska bostäder. I de gemensamma målen för de tre bostadsbolagen finns en hänvisning till den nya lagen för de allmännyttiga bostadsbolagen och dess krav på att bedriva verksamhet enligt affärsmässiga principer. Resultatkrav för alla bolagen finns specificerat. Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska bostäder ska vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell förvaltning av sina bostäder. De målen fanns med även i det föregående ägardirektivet. För Micasa finns ingen skrivning om affärsmässighet med i ägardirektivet.

Sundbyberg – Fastighets AB Förvaltaren

Bolaget är dotterbolag till Sundbybergs stadshus AB och kommunen utfärdar ägardirektiv för moderbolaget. Moderbolaget har som uppdrag att kontrollera att dotterbolaget arbetar affärsmässigt. Skrivelsen om affärsmässighet fanns inte med i det föregående ägardirektivet. I vilka fall som kommunfullmäktige ska ta ställning till beslut finns beskrivet. Avkastningskrav och soliditetskrav finns angivna både i det nuvarande och i det föregående ägardirektivet. Det är moderbolaget som beslutar om avkastningskrav för dotterbolagen. Kommunen har möjlighet att besluta om särskilda direktiv, policydokument eller riktlinjer för sina bolag. I övrigt inga större förändringar.

Södertälje – Telge bostäder och Telge Hovsjö

Ägardirektiven för moderbolaget Telge AB är desamma sedan 2010 men 2012 fick bolaget nya ägardirektiv för dess långsiktiga inriktning. De ändringar som jämförs är de som ändrats i den delen av ägardirektivet. Kommunen har två allmännyttiga bostadsbolag, Telge bostäder och Telge Hovsjö, som båda är dotterbolag till Telge AB. Kommunen skriver ägardirektiv för Telge AB som utfärdar ägardirektiv för dotterbolagen men det är kommunfullmäktige som fastställer ägardirektiven även till dotterbolagen. Det finns inte i något av ägardirektiven med någon skrivning om affärsmässighet. Avkastningskrav finns med i det nuvarande ägardirektivet för moderbolaget men inte i det föregående. Det står även att koncernen ska följa de riktlinjer och policydokument som kommunfullmäktige beslutar om.

Tyresö – Tyresöbostäder AB

Bolaget ska verka på affärsmässiga grunder och det målet finns med både i det nuvarande och föregående ägardirektivet. I det senaste direktivet är riktlinjer rörande finansiering och kapitalförvaltning tydligare specificerade.

Soliditetskrav och hur mycket aktieutdelning som ska göras årligen finns med i både det nuvarande och det föregående ägardirektivet. Inom vilka områden kommunen ska godkänna beslut är specificerat i ägardirektivet.

Upplands Väsby – Väsbyhem AB och Bo i Väsby AB

Kommunen har två bostadsbolag. Dessa ingår inte i någon koncern och kommunen utfärdar ägardirektiv till var och ett av bolagen. Väsbyhem AB har funnits i många år medan Bo i Väsby är ett relativt nystartat bolag. De har därför heller inga gamla ägardirektiv utan de som gäller nu är de första. I stort är ägardirektiven för de två bolagen likadana. Båda ägardirektiven innehåller skrivning om att bolagen ska bedriva verksamhet enligt affärsmässiga principer. I vilka fall som bolagen ska inhämta kommunfullmäktiges yttrande finns specificerat. Former för att informera kommunen finns med samt avkastningskrav. För Väsbyhem AB är det inga förändringar jämfört med föregående ägardirektiv.

Upplands-Bro – Upplands-Brohus AB

Bolaget är dotterbolag till Upplands-Bro Kommunföretag AB och kommunen utfärdar ägardirektiv för moderbolaget som innehåller särskilda direktiv till dotterbolagen. Skrivning om affärsmässighet har ändrats från att bolaget ska bedrivas på affärsmässiga grunder till att det ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Ingen skrivelse om avkastningskrav eller soliditetskrav finns med. Bolaget ska:

Samverka med kommunen i enlighet med bolagspolicy och grundläggande ägardirektiv.

Vallentuna – Össebyhus AB

Bolaget skall drivas enligt affärsmässiga marknadsorienterade grunder. Det målet, samt krav på avkastning och soliditet finns med både i det nuvarande och i det föregående ägardirektivet. Relation till kommunen som ägare beskrivs angående underställningsskyldighet och informationsskyldighet.

Värmdö – Värmdö bostäder AB

Bolaget har under flera års tid inte haft några ägardirektiv. 2012 beslutade kommunfullmäktige om nya ägardirektiv och innan dess har det funnits en ägarpolicy från 2007. Bolaget ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Krav på resultat, soliditet och avkastning finns angett i ägardirektivet. Ökad tydlighet rörande relation till ägaren finns med. Vilka frågor som kan räknas som principiellt viktiga och därmed kan vara föremål för godkännande i kommunfullmäktige anges också. I övrigt står att läsa:

Bolaget ska ta aktivt ansvar för att genomföra den strategi för boendeplanering som fastställs av kommunfullmäktige i Värmdö kommun i de delar som har bäring på bolagets verksamhet.

Österåker – Armada bostäder AB

Armada bostäder AB är dotterbolag till Armada Fastighets AB och kommunen utfärdar ägardirektiv för hela koncernen. Ägardirektivet, både det nuvarande och det föregående, slår fast att bolaget ska drivas enligt affärsmässiga marknadsorienterade grunder. Skrivning om underställningsplikt och informationslämning till kommun finns med i det föregående ägardirektivet och har förtydligats i det nuvarande ägardirektivet. Kommunen har lagt till krav på avkastning och soliditet i det nuvarande ägardirektivet.

Länsstyrelsens rapportserie

Utkomna rapporter under 2013

1. **Ägardirektiv i allmännyttan – vad har ändrats sedan nya lagen trädde i kraft?**, *avdelningen för social utveckling*

”

Länsstyrelsen arbetar för att Stockholmsregionen ska vara attraktiv att leva, studera, arbeta och utveckla företag i.

*Mer information kan du få av Länsstyrelsens avdelning för social utveckling.
Tfn: 08- 785 40 00 (vxl)*

*Rapporten finns endast som pdf på vår webbplats
www.lansstyrelsen.se/stockholm/publikationer
ISBN 978-91-7281-531-5*

Adress

*Länsstyrelsen i Stockholms län
Hantverkargatan 29
Box 22 067
104 22 Stockholm
Tfn: 08- 785 40 00 (vxl)
www.lansstyrelsen.se/stockholm*