



Förslag till  
**Ägardirektiv för Ramunderstaden AB**

**Antagen av KF 2018-10-10, § 91**

---

I och med att detta ägardirektiv beslutas upphör tidigare ägardirektiv med tillägg och bilagor att gälla.

## INLEDNING

Den rättsliga grunden för ägarens styrning av bostadsbolag finns i:

- Bolagsordningen som beslutas av bolagsstämman, bekräftas av Bolagets styrelse och ska uppfylla lagkrav.
- Aktiebolagslagen
- Kommunallagen
- Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag (Allvillagen)
- Årsredovisningslagen

Ägarstyrningen utövas av kommunen genom

- Bolagsordningen
- Bolagsstämman
- Tillsättning/avsättning av styrelse
- Ägardirektivet, beslutat av kommunfullmäktige och som sedan fastställs av bolagsstämman och bekräftas av Bolagets styrelse. Speciella ägardirektiv som avser en bestämd fråga kan utfärdas av kommunfullmäktige separat.

Ägardirektivets aktualitet prövas varje mandatperiod.

## ÄGARIDÉ

Söderköping kommuns syfte med Ramunderstaden AB (nedan kallad Bolaget) är att främja kommunens utveckling som Östergötlands mest attraktiva boendekommun. Bolaget ska verkställa bostadspolitiska beslut vad gäller att trygga ett varierat bostadsutbud av god kvalitet i hela kommunen. Bolaget ska verka för integration samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i Bolaget. I Bolagets uppdrag ingår även ett samhällsansvar i syfte att bidra till en hållbar utveckling. Det handlar om ett estetiskt, etiskt, ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och vila på en långsiktigt hållbar grund.

## AFFÄRSMÄSSIGA PRINCIPER

Affärsmässiga principer innebär att

- Bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för Bolaget. Om alternativ finns bör bolaget inte optimera sin verksamhet om detta medför nackdelar för den kommunala koncernen i dess helhet.
- relationen mellan kommunen och Bolaget ska vara affärsmässig och ekonomierna åtskilda.
- kommunen ställer marknadsmässiga avkastningskrav på Bolaget och skjuter inte till medel för att täcka underskott i verksamheten.
- vid kommunal borgen för Bolagets lån tar kommunen ut en borgensavgift så att den sammanlagda kostnaden för kapitalet blir marknadsmässig.
- kommunfullmäktige fastställer avkastningskrav och borgensavgift årligen i kommunens strategiska plan. Hur avkastningskrav och borgensavgift definieras anges i kommunens strategiska plan.

- vid kommunal utlåning av medel till Bolaget eller vid förmedling av lån tar kommunen ut marknadsmässig ränta.

## HÅLLBAR GRUND OCH UTVECKLING

Hållbar grund och utveckling innebär att

- verka för ett hållbart och tryggt boende genom att aktivt driva och leda utvecklingen avseende boendes inflytande och delaktighet i Bolaget.
- medverka till ökad social gemenskap och ökad integration i och mellan bostadsområden.
- Bolaget ska erbjuda praktikplatser i sin verksamhet.
- säkerställa rutiner för drift och underhåll som ger god driftsekonomi och låg miljöbelastning, utifrån ambitionen om lägsta möjliga livscykelkostnader.
- tillsammans med hyresgäster medverka till energieffektiviseringar i Bolagets samlade fastighetsbestånd.
- säkerställa att fastigheternas långsiktiga värde bibehålls genom ett väl anpassat underhåll samt genom utveckling av en social god boendesituation och ett skadeförebyggande säkerhetsarbete.
- vid investeringar, reinvesteringar och drift beakta miljöaspekter i syfte att uppnå ett miljömässigt hållbart samhälle.
- vid nybyggnationer i största möjliga utsträckning välja såväl förnyelsebara/klimatsmarta byggmaterial, energismarta energilösningar som förnyelsebara energikällor för att göra minsta möjliga miljöavtryck.
- vid investeringar och reinvesteringar dokumentera de material som valts.

## VERKSAMHETENS INRIKTNING

Huvuduppgiften är att verka för att Söderköpings kommun har ett utbud av attraktiva bostäder genom att bygga, förvärva och förvalta attraktiva och prisvärda bostäder, bostadsområden samt kompletterande lokaler, och därigenom bidra till ökad livskvalitet, tillväxt och integration. Bolaget ska kännetecknas av öppenhet och ett kundorienterat arbetssätt, om inte affärsmässighet och sekretessregler motiverar annat.

Bolaget ska

- erbjuda ett varierat utbud av bostäder inklusive bostäder anpassade till särskilda behov, till exempel för personer i behov av kompletterande funktionsstöd. Ambitionen är att Bolaget äger koncernens bostadsfastigheter såsom äldreboenden, LSS-boenden med mera.
- ta ansvar för att bostäder finns för personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan att dessa blir socialt utpekade.
- i huvudsak upplåta bostäder med hyresrätt,
- öppna upp för alternativa upplåtelseformer,
- beakta möjligheten att sälja delar av fastighetsbeståndet,
- delta i framtagande av kommunens strategiska plan.

Bolagets bostadsbestånd ska långsiktigt vara 1/3 av utbudet av hyresrätter i Söderköpings kommun. Maximalt 1/3 av Bolagets lediga lägenheter ska efter dialog erbjudas kommunen. Bolaget ska genom mätning skaffa sig kännedom och uppfattning om Bolaget. Bolaget ska ta fram verksamhetsmål. Dessa ska utformas så att de kan jämföras med Bolagets prestation över tiden samt med andra jämförbara bolag.

## **SAMORDNING OCH DIALOG**

Ägarstyrningen sker dels genom dokument men också via samordning av olika processer inom koncernen samt en regelbunden dialog mellan kommunen och Bolaget.

### **Styrande dokument**

Ägardirektiv är Bolagets styrande dokument men Bolaget ska även följa kommunens styrande dokument enligt styrmodellen i tillämpliga delar.

### **Kommunstyrelsens insyn och information**

Kommunstyrelsen har uppsiktsplikt och utövar kommunens insyn och tillsyn över Bolaget. Kommunstyrelsen har rätt att ta del av Bolagets handlingar och räkenskaper samt att i övrigt inspektera Bolaget och dess verksamhet, såvida det inte möter hinder på grund av författningsreglerad sekretess. Bolaget ska snarast skicka följande handlingar till kommunstyrelsen:

- Protokoll från bolagsstämma och styrelsesammanträden
- Årsredovisning inklusive Revisionsrapport och granskningsrapport
- Underlag till sammanställd redovisning för kommunen
- Delårsbokslut med kommentarer
- Affärsplan omfattande fyra år, vilken ska revideras varje år
- Övriga handlingar av vikt för kommunstyrelsen
- Information när kommunstyrelsen eller Bolagets styrelse finner det nödvändigt

Ekonomisk rapportering ska följa kommunens tidsplanering.

Kommunstyrelsens och bolagsstyrelsens presidium, Bolagets VD samt kommundirektör ska regelbundet och minst två gånger per år samråda i ägarmöten. Bolaget är sammankallande, kallelsen ska skickas ut minst fyra veckor innan mötet.

Vid ägarmöten följs det upp och säkerställs att Bolaget följer styrdokument enligt kommunens styrmodell.

Under ägarmötet i april månad förs dialog om uppnådda resultat och ev. korrigerande åtgärder.

Under ägarmötet i november månad görs en genomgång av Affärsplanen för kommande år.

Ägarmöten ska protokollföras.

Bolagets styrelse ska inför och under tillsättandet av verkställande direktör samråda med kommundirektören.

Bolaget ska informera kommundirektör/kommunens ägarrepresentant när hinder för god utveckling som rör Bolagets verksamhetsområde föreligger. Informationen ska lämnas skyndsamt och i så god tid att nödvändiga åtgärder kan vidtas.

## **Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning**

Bolagsstyrelsen ska låta kommunfullmäktige få ta ställning till frågor om Bolagets verksamhet som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Uppstår tveksamhet huruvida kommunfullmäktiges ställningstagande krävs ska Bolaget samråda med kommunstyrelsen. Bland annat följande ärenden är av större vikt:

- Förslag till ändring av bolagsordningen
- Förslag till ändring av aktiekapitalet
- Förslag till fusion, emission
- Förslag om bildande, förvärv och avyttring av bolag
- Förslag att starta ny eller avveckla verksamhet
- Förvärv och försäljning av fastighet/bolag som inför försäljning är värderad till ett belopp som överstiger 100 prisbasbelopp

## **Samordning inom kommunkoncernen**

Bolaget ska i första hand söka samordning med kommunens verksamheter, där det är möjligt.

Exempel på områden är:

- Yttre fastighetsskötsel
- Växel
- IT
- Ekonomi- och personaladministration
- Upphandling
- Rekrytering/personalfrågor
- Kommunikation
- Säkerhetsfrågor

Bolagets verkställande direktör är adjungerad till kommunens ledningsgrupp, KLG, efter kallelse av kommundirektör.

Bolaget ingår i kommunens krislednings- och säkerhetsarbete.

Arvodet till styrelsen och lekmannarevisorer ska utgå enligt Reglemente arvode och förlorad arbetsförtjänst avseende sammanträden och uppdrag antaget av kommunfullmäktige.

## **Tolkningsföretråde**

Söderköpings kommun äger tolkningsföretråde av detta dokument.