



Ägardirektiv för Ramunderstaden AB

Antaget av Kommunfullmäktige 2025-04-28, § 42

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. Eventuell revidering av Ägardirektivet bör i normalfallet beslutas av Kommunfullmäktige på våren för att kunna antas på årsstämman så snart som möjligt. Speciella ägardirektiv som avser en bestämd fråga kan utfärdas av kommunfullmäktige separat.

Kommunen som ägare representeras på bolagsstämman av representant som utses av Kommunfullmäktige.

Ägardirektivets aktualitet provas 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.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och vila på en långsiktigt hållbar grund, med beaktande av hela kommunens utveckling.

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.
- säkerställa 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 och erbjuda stödlägenheter¹ och verksamhetslägenheter² till socialt utsatta grupper.

¹ Andrahandskontrakt där målet är att den boende ska kunna få ta över kontraktet själv

² Lägenheter där kommunen bedriver verksamhet, exempelvis bostäder enligt LSS eller ungdomsboende

- i samråd med socialnämnden och andra berörda nämnder bidra med byggande eller iordningställande av trygga bostäder för äldre, t ex seniorboenden och trygghetsboenden, för att möta efterfrågan på sådana boenden i kommunen.
- själva eller tillsammans med andra aktörer öppna upp för alternativa upplåtelseformer och arbeta för blandad bebyggelse,
- beakta möjligheten att sälja delar av fastighetsbeståndet.

Kommunens målsättning är en bostadsmarknad med flera olika aktörer, där bolaget har en begränsad marknadsandel. Detta innebär mellan 30 och 49 % av utbudet av hyresrätter.

Bolaget ska erbjuda kommunen lediga lägenheter efter dialog. Omfattningen styrs av kommunens behov av lägenheter och ska spridas inom hela beståndet. Bolaget får i uppdrag att i dialog med socialförvaltningen initiera ett fastighetsägarnätverk i kommunen som arbetar för att tillsammans lösa kommunens behov av lägenheter på bästa sätt. 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 via ägardirektivet och dels genom bolagsstämman. Utöver det ska kommunen och bolaget ha en regelbunden dialog.

Styrande dokument

Ägardirektiv är Bolagets styrande dokument men Bolaget ska även följa kommunens styrande dokument som är fastställda av Kommunfullmäktige eller Kommunstyrelsen under förutsättning att styrdokumentet inte strider mot bolagsordning, ägardirektiv, tvingande lag eller annan författning.

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:

- Kallelse och 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 utifrån Riktlinjer för God ekonomisk hushållning och kompletterande anvisningar från Ekonomikontoret. Bolagets planering ska säkerställa att rapportering till KS kan ske med rapporter som är godkända av styrelsen.

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 en vecka innan mötet. Utöver det ska kommundirektören ha avstämningsmöten med VD för att säkerställa samverkan och koncerngemensamt tänkande. Vid ägarmöten följs det upp och säkerställs att Bolaget följer av kommunen antagna styrdokument.

Under ägarmötet på våren förs dialog om uppnådda resultat och ev. korrigerande åtgärder. Under ägarmötet på hösten görs en genomgång av Affärsplanen för kommande år. Ägarmöten ska protokollföras.

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

Bolaget ska informera kommundirektör och kommunstyrelsens presidie 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. Bolaget får bilda, förvärva och avyttra bolag som enbart avser fastighetsaffär.
- Förslag att starta ny eller avveckla verksamhet
- Förvärv och försäljning av fastighet som inför försäljning är värderad till ett belopp som överstiger en åttondel av marknadsvärdet av det befintliga fastighetsbeståndet.

Kommunfullmäktige beslutar om eventuell borgensram för bolaget efter ansökan från bolaget.

Samordning och samverkan inom kommunkoncernen

Bolaget ska i första hand söka samordning med kommunens verksamheter, där det är möjligt utan att det strider mot lagen om offentlig upphandling. Exempel på områden är:

- Yttre fastighetsskötsel
- Växel
- IT
- Ekonomi- och personaladministration
- Finansiering, dvs koncernkonto och långfristig upplåning
- Upphandling
- Rekrytering/personalfrågor
- Kommunikation
- Civil beredskap och säkerhetsfrågor

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

- Dialog sker via överenskomna forum för samverkan om pågående fastighetsprojekt samt den strategiska lokalförsörjningsplanen. Dialogen ska präglas av en tydlig omsorg om att enas kring frågor med helhetsperspektivet för hela kommunkoncernen som grund. Kommunens projektmodell och rollbeskrivningar inom projekt ska användas för att underlätta dialogen.

Arvoden till styrelsen och lekmannarevisorer ska beslutas av bolagsstämman med utgångspunkt i kommunens "Reglemente arvode och förlorad arbetsförtjänst avseende sammanträden och uppdrag" som är antaget av kommunfullmäktige.

Civil beredskap och informationssäkerhet

Bolaget ska ansvara för och driva det egna risk- och krishanteringsarbetet som omfattats av lagen om extraordinära händelser(2006:544).

Bolag ska ha en krigsorganisation med tillhörande bemanningsplanering. Vidare ska bolag vid förfrågan från kommunen delta i kommunens planering för krishantering och höjd beredskap. Bolaget ska ha en egen förmåga att under störda förhållanden upprätthålla sin verksamhet.

Kommunstyrelsen ansvarar för ledningen av kommunens civila försvar. Bolaget ska vid höjd beredskap följa och verkställa de instruktioner som kommunstyrelsen meddelar, såvida dessa inte strider mot bolagsordning, lag eller bolagets intresse. Vid bedömning av vad som ligger i bolagets intresse måste bolaget särskilt beakta vad ägaren har uttryckt om syftet med bolagets verksamhet, som i detta ägardirektiv. Sådana instruktioner ska syfta mot något av målen för det civila försvaret och kan till exempel bestå av att med personella resurser stärka upp i annan totalförsvarsviktig verksamhet i Söderköpings kommun, ställa om lokaler till att nyttjas för totalförsvarsviktig verksamhet, bistå vid storskalig utrymning/inrymning eller stödja med administration, logistik och kommunikation.

Bolaget ska säkerställa att skyddsrum i bolagets ägo är funktionsdugliga och går att driftsätta enligt vad som framgår av lag (2006:545) om skyddsrum och övriga gällande förordningar och föreskrifter.

Ramunderstaden ska bedriva ett systematiskt informationssäkerhetsarbete i enlighet med gällande lagstiftning och kommunens ledningssystem för informationssäkerhet (LIS) för att på så sätt ge förutsättningar för en ändamålsenlig informationssäkerhet inklusive kontinuitetsplaner.

Bolaget ska bedriva ett eget trygghetsskapande arbete samt delta i kommunens trygghets/brottsförebyggande arbete.

Tolkningsföretråde

Söderköpings kommun äger tolkningsföretråde av detta dokument.