

Ägardirektiv

Ägardirektiv för Hyresbostäder i Norrköping AB

KS 2023/0318



Senast fastställt av kommunfullmäktige 29 maj 2023 och av bolagsstämman den 30 maj 2023.

Genom detta specifika ägardirektiv och genom "Gemensamt ägardirektiv för Norrköpings kommuns majoritetsägda bolag" styr Norrköpings kommun verksamheten i Hyresbostäder i Norrköping AB.

Hysesbostäder i Norrköping AB kallas nedan ”Bolaget.”

Detta ägardirektiv gäller i förekommande fall även för Bolagets dotterbolag. Bolaget ska vid utövandet av sin verksamhet och sitt beslutsfattande även beakta dotterbolagens intressen.

Verksamhetens syfte

Bolaget är en del av Norrköpings kommuns bolagskoncern och ska alltid ha kommunkoncernperspektivet i beaktande. Bolagets verksamhet ska skapa nytta för kommunen, dess näringsliv och medborgare. Bolaget ska bidra till att stärka Norrköpings kommuns varumärke och kommunens attraktionskraft.

Det främsta syftet med Bolagets verksamhet är att inom Norrköpings kommun främja bostadsförsörjningen, skapa förutsättningar för kommuninvånarna att leva i goda bostäder samt utveckla bostadsområden och stadsdelar.

Verksamhetens inriktning

Allmänt

Bolaget ska enligt affärs- och miljömässiga principer;

- äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra bostäder,
- äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra bostäder anpassade till särskilda behov till exempel för ungdomar, studenter samt äldre i behov av kompletterande funktionsstöd,
- aktivt bidra till utveckling av bostadsområden och stadsdelar,
- aktivt och i dialog med kommunen bidra till att säkerställa bostadsbyggande i kommunens ytterområden,
- tillhandahålla prisvärda bostäder med perspektiv på storlek och hyra,
- arbeta för att en kommersiell och samhällelig service finns i bostadsområden och stadsdelar,
- arbeta för att utveckla och förbättra kvaliteten i produkter och tjänster,
- ansluta förnybara energikällor vid ny- och ombyggnation samt
- tillföra nya produkter och tjänster i boendet,
- aktivt och i dialog och samverkan med kommunen bidra till trygghetsskapande insatser i bostadsområden och stadsdelar,
- i dialog med vård- och omsorgsnämnden och övriga berörda nämnder bidra med byggande eller iordningställande av trygga seniorboenden för att möta efterfrågan på sådana boenden inom kommunen,
- i dialog med kommunens bostadssamordning inom socialnämnden erbjuda stödlägenheter och verksamhetslägenheter till socialt utsatta grupper.

Bolaget ska alltid upphandla tjänster och verksamheter om inte särskilda skäl talar för egen regi. Inför beslut i bolaget som innebär undantag från upphandling ska avvägning göras i dialog med moderbolaget.

Bolaget kan på affärsmässiga grunder äga och driva hela eller delar av anläggning/ar, som producerar miljöanpassad förnyelsebar energi. Bolaget kan även äga och driva närvärmeverk. Syftet ska i båda fallen vara att tillgodose del av bolagets energibehov.

Bolaget får inte bedriva annan verksamhet än sådan som är förenlig med bolagsordningen. Verksamheten ska även vara förenlig med den kommunala kompetensen.

Fastighetsbeståndet

Bolagets fastighetsbestånd ska ha en omfattning och spridning så att fastigheternas kvalitet och hyresnivå blir vägledande i kommunen. Bolaget bör eftersträva en geografisk spridning i kommunen av fastighetsbeståndet och ett utbud av lägenheter i hela kommunen.

Bolagets lägsta vakansnivå bör vara sådan att den medger en tillfredsställande rörlighet på bostadsmarknaden i kommunen. Vid förväntad bostadsbrist ska Bolaget ha beredskap att tillgodose efterfrågan, om det kan ske inom sunda företagsekonomiska principer.

Hyresgästinflytande

Bolaget ska verka för att dess hyresgäster bereds tillfälle till ett reellt inflytande över boendet. Bolaget ska bidra till att utveckla formerna för de boendes inflytande.

Mål

Bolaget ansvarar för uppföljning av nedanstående mål enligt Norrköping Rådhus AB:s anvisningar.

Kommunövergripande mål

Kommunfullmäktige har fastställt kommunövergripande mål. Dessa gäller generellt även för kommunens bolag i den mån målen är tillämpliga på respektive bolag.

Verksamhetsmål

Bolaget ska producera bostäder på platser och till hyror som efterfrågas som ett led att nå ambitionerna i kommunens övergripande mål och ”Riktlinjer för bostadsförsörjning”. För att nå målet med prisrimliga bostäder ska Bolaget, i samverkan med Norrköpings kommun, gemensamt säkerställa en resurseffektiv hantering av hela processen från projektidé till färdigt projekt. Strategier för nyproduktion, förvärv och försäljningar ska ske i samråd med Norrköpings kommun.

Bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen och därmed vara en förebild. Detta ska ske i dialog och nära

samverkan med berörda i kommunen. Den sociala miljön i bostadsområdena ska särskilt uppmärksammas.

Ekonomiska och finansiella mål

Moderbolagets styrelse fastställer årligen kravet på bolagets resultat, definierat som resultat efter finansiella poster i miljoner kronor, i samband med beslut om budget i bolagskoncernen. Förväntat resultat är minst 70 mnkr (exklusive värdering på fastigheter) samtidigt som underhållet på fastighetsbeståndet säkras.

Bolagets resultat ska varje år disponeras så att den, i förekommande fall, fastställda värdeöverföringen (utdelningskrav) i form av koncernbidrag eller utdelning till ägaren kan uppfyllas. Beslut om värdeöverföringens storlek tas i moderbolagets styrelse i samband med beslut om moderbolagets budget.

Bolagets fastigheter ska årligen värderas baserat på marknadsmässiga antaganden. Bolagets soliditet, baserat på marknadsjusterat eget kapital (dvs. baserat på marknadsvärden på tillgångarna), ska vara marknadsmässig dock lägst 35 %.

Bolaget ska årligen redovisa direktavkastningen på fastighetsinnehavet i jämförelse över tiden.

I övrigt ska resultatdisponering ske i enlighet med vad som anges i ”Gemensamt ägardirektiv för Norrköpings kommuns majoritetsägda bolag”.

Bolaget ska ingå i kommunens (Internbankens) finansförvaltning för att uppnå största möjliga koncernnytta.

Socialt ansvar

Bolaget ska erbjuda praktikplatser i sin verksamhet och även i övrigt ta socialt ansvar särskilt vad gäller integration och hållbar utveckling.

Köp och försäljning av fastigheter, bildande, köp och försäljning av dotterbolag

Bolaget ska alltid informera styrelsen i moderbolaget Norrköping Rådhus AB innan Bolaget genomför köp eller försäljning av fastighet samt bildande, köp eller försäljning av bolag, så att moderbolaget kan ta ställning till affärens genomförande och bedöma om ärendet ska överlämnas till kommunfullmäktige. Bolaget ska även lämna rapport till moderbolagets styrelse, när sådan åtgärd är genomförd.

Bildande, köp och försäljning av dotterbolag kan komma i fråga för att genomföra köp respektive försäljning av fastighet, som utgör tillgång i bolaget eller för att uppföra ny byggnad på fastighet, som utgör tillgång i bolaget.

Som förutsättning för bildande, köp eller försäljning av dotterbolag för ovan nämnda syften gäller att det kommunala ändamålet med dotterbolagets verksamhet ska vara i huvudsak samma ändamål som gäller för moderbolaget

Hysesbostäder i Norrköping AB. Bolagsordningen för dotterbolaget ska förutom ändamålet ange de kommunala befogenheter som utgör ramen för bolagets verksamhet. Bolagsordningen ska även ange att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Styrelsen i dotterbolaget ska bestå av verkställande direktören, ekonomichefen och marknadschefen hos moderbolaget. Lekmannarevisorer i dotterbolaget ska vara samma som i moderbolaget.
