

Ägardirektiv för Marks Bostads AB

Utöver detta ägardirektiv finns även gemensamt ägardirektiv för bolagen i Spinnerskankoncernen, vilket också är styrande för Marks Bostads AB.

1. Verksamhetens inriktning

Bolaget ska i allmännyttigt syfte äga, förvalta, utveckla, producera, köpa och sälja hyresbostadsfastigheter för att främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande. Bolaget ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer för att vara en långsiktig, seriös fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller. Det allmännyttiga syftet innebär att Bolaget måste kombinera samhällsansvar med affärsmässighet.

Bolaget ska i ärenden gällande byggnation se till att Bolaget och kommunen genom teknik- och servicenämnden i samråd söker lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse.

Bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder av god kvalitet i kommunen för att tillgodose olika bostadsbehov så att de boende har valmöjlighet avseende läge, bostadsstorlek, standard och pris. Bolaget ska bidra till bostadsproduktion även i kommunens mindre orter.

Bolaget ska aktivt verka för att även bygga och förvalta bostäder anpassade för särskilda behov och målgrupper såsom äldre, funktionshindrade och barn.

Bolaget ska göra särskilda insatser för att ungdomar ska kunna bli aktörer på bostadsmarknaden.

Bolaget ska arbeta för att göra det möjligt för äldre och funktionshindrade att bo kvar i sin bostad genom en god tillgänglighet.

Bolaget får tillämpa även andra upplåtelseformer än hyresrätt, exempelvis bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.

Bolaget ska bedrivas utifrån det kommunala ändamålet med verksamheten. Bolaget bedriver kommunal verksamhet och i den mån här inte annat anges eller det i lagstiftningen inte är särskilt undantaget gäller samma kommunalrättsliga principer som för övrig kommunal verksamhet.

Dokumenttyp Ägardirektiv	Fastställt av Kommunfullmäktige och bolagsstämma	Beslutsdatum Kf 2025-03-20, § 28 Bolagsstämma 2025-06-03, § 11	Giltig till Tills vidare, ses över vart fjärde år
Dokumentansvarig 1:e kommunjurist	Gäller för Marks Bostads AB	Granskad/ reviderad	Diariennr. KS 2024-634

2. Ekonomiska utgångspunkter

Bolaget ska ha ekonomisk hållbarhet som utgångspunkt för sin verksamhet, vilket innebär en hållbar tillväxt utan negativa konsekvenser för den sociala och miljömässiga dimensionen.

2.1 Ekonomiska mål

Bolaget ska drivas på ett sätt som vårdar insatt och intjänat kapital och ger marknadsmässig avkastning med hänsyn till de risker som verksamheten innebär och med hänsyn till kommunens övergripande mål. Avkastningskravet beräknas som resultat i kronor före bokslutsdispositioner och skatt med utrymme för variationer under en bestämd tidsperiod. Den långsiktiga ekonomiska styrkan mäts via soliditeten, uttryckt som det egna kapitalets andel av den totala finansieringen det vill säga både eget och främmande kapital.

De ekonomiska målen för Bolaget i form av genomsnittligt resultat i kronor och soliditet fastställs av kommunfullmäktige i budgeten. I budgeten fastställs även tidsperioden för det genomsnittliga resultatet.

2.2 Finansiering

Kommunkoncernens upplåning samlas i en skuldportfölj som förvaltas av kommunen i en internbank. Moderbolaget Spinnerskan i Mark AB har ett övergripande ansvar för Spinnerskankoncernens kapitalförsörjning. Koncernbolagens upplåningsramar godkänns av Spinnerskan i Mark AB i budgeten som sedan fastställs av kommunfullmäktige som en del av den totala upplåningsramen för kommunkoncernen.

2.3 Investeringar

Koncernbolagens investeringsplaner godkänns av Spinnerskan i Mark AB i budgeten som sedan fastställs av kommunfullmäktige.

Investeringar inom koncernen ska vara långsiktigt hållbara utifrån ett koncernperspektiv.

2.4 Värdeöverföring

Bolaget ska om fullmäktige så beslutat lämna utdelning eller annan form av värdeöverföring till moderbolaget.

Bolaget ska, om kommunfullmäktige så beslutar, göra värdeöverföring som används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

3. Sociala utgångspunkter

Bolaget ska ha social hållbarhet som utgångspunkt för sin verksamhet, vilket handlar om att se till samhällets långsiktiga sammanhållning och motståndskraft. Bolaget ska därvid arbeta för jämlikhet, livskvalitet och trygghet.

Bolaget ska agera som föregångare och föredöme för hållbar utveckling lokalt och globalt.

Bolaget ska verka för att det finns goda och trygga boendemiljöer i kommunen samt arbeta för att det vidtas trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder i bostadsområdena.

Bolaget ska arbeta för integration och erbjuda boende som är tillgängligt för alla oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund. Bolaget ska motverka boendesegregation och diskriminering.

Bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen och den sociala miljön i bostadsområdena ska särskilt uppmärksammas.

Bolaget ska vidareutveckla en dialog med hyresgäster, sammanlutning av hyresgäster och presumtiva hyresgäster i syfte att skapa delaktighet avseende bolagets verksamhet och utveckling.

Bolaget ska verka för att dess hyresgäster bereds tillfälle till ett reellt inflytande över boendet, såväl när det gäller den egna lägenheten som i frågor som berör flera hyresgäster tillsammans. Bolaget ska bidra till att utveckla formerna för de boendes inflytande.

4. Miljömässiga utgångspunkter

Bolaget ska ha miljömässig hållbarhet som utgångspunkt för sin verksamhet, vilket innebär att hålla sig till naturresursernas gränser och att bolaget utvecklas inom dessa gränser.

Bolaget ska verka för att vara oberoende av fossila bränslen, att verksamhetens miljöbelastning minskar samt att energieffektivisering och vattenbesparing sker.

Bolaget ska agera som föregångare och föredöme för hållbar utveckling lokalt och globalt.

5. Helhetssyn och samordning

Bolaget ska, liksom övriga bolag och nämnder i kommunen, ha en helhetssyn i sin verksamhet och verka för koncernnytta. Om

samordningen med övriga bolag och nämnders verksamhet skulle innebära att det uppstår en intressekonflikt för Bolaget tas frågan upp på följande sätt:

- Vid intressekonflikt inom Spinnerskankoncernen: I moderbolagets styrelse.
- Vid intressekonflikt mellan Spinnerskankoncernen och övrig kommunal verksamhet: I kommunstyrelsen.

Bolaget ska ge Spinnerskan i Mark AB möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i Bolaget fattas som kan påverka fler bolag i koncernen och som inte är av mindre betydelse.

6. Lägenhetsfördelning

6.1 Allmänt

Bolaget ska i sin uthyrningsverksamhet:

- ge den bostadssökande allmänheten en allsidig information om utbudet av lägenheter och aktivt medverka till att de bostadssökande ges tillgång till bra boende,
- eftersträva en blandad sammansättning av boende med avseende på olika åldrar samt olika sociala och ekonomiska villkor i såväl befintliga som nya bostadsområden och
- med särskild omsorg försöka lösa bostadsfrågan för sökande som saknar bostad eller har svåra förhållanden.

6.2 Fördelning av lägenheter

Lägenhet erbjuds efter kötid.

Bostadssökande kan få förtur. Varje ansökan prövas individuellt.

Förtur av medicinska skäl

Den sökande behöver bo på första våning eller ha tillgång till hiss på grund av begränsad rörlighet. Gäller i första hand sökande som redan bor hos Bolaget men också andra sökande. Intyg om funktionsnedsättning krävs.

Förtur av sociala skäl

Behov ska styrkas av socialförvaltningen eller motsvarande.

Förtur av arbetsskäl

Den sökande har fått stadigvarande arbete på någon arbetsplats i Marks kommun och får oacceptabelt lång resväg till arbetsplatsen.

Bostadssökande som är missnöjd med beslut om lägenhetsfördelning har rätt att efter begäran få sitt ärende granskat av Bolagets styrelse.

6.3 Statistik

Bolaget ska tillhandahålla kommunen statistik över lägenhetsbehov med mera som framkommit i uthyrningsverksamheten.

6.4 Uppföljning

En fortlöpande uppföljning av uthyrningsverksamheten ska ske vid de presidieträffar som hålls mellan Bolaget och socialnämnden respektive omsorgsnämnden.
