

Ägardirektiv för AB Gårdstensbostäder

Beslutad av koncernstyrelsen i Förvaltnings AB Framtiden 2013-05-20

AB Gårdstensbostäders roll för att stärka Göteborgssamhället

Genom ett koordinerat, medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, ska Framtidenkoncernen vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Koncernen ska eftersträva ett brett utbud av attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med blandade upplåtelseformer, åt olika typer av bostadskonsumenter. Koncernen ska bevaka, utvärdera och utveckla nya boendeformer som främjar Göteborgs bostadsmarknad. Koncernen ska ligga i framkant avseende fastighetsutveckling inom såväl nyproduktion som underhåll och i förekommande fall medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och erfarenhetsutbyte i fastighetsfrågor.

Gårdstensbostäder ska tillsammans med moderbolaget och systerbolagen inom Framtidenkoncernen aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att bostäderna utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg. Bolaget ska värna och arbeta för att utveckla hyresrätten som boendeform. Bolagets dialog med Göteborgssamhället är viktig och ska präglas av öppenhet.

Gårdstensbostäder ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta ett helhetstänkande, som beaktar såväl ekologiska som sociala och ekonomiska aspekter, vara vägledande vid fullgörande av sitt uppdrag.

Fastighetsförvaltning

Gårdstensbostäder ska vara en proaktiv fastighetsförvaltare och bedriva kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning. Gårdstensbostäder ska ur ett koncernperspektiv eftersträva att optimera sina förvaltningsområden i syfte att skapa kostnadsfördelar. Genom förvärv/byte av mark och fastigheter ska bolaget förädla nya och befintliga bostadsområden främst i samverkan med systerbolagen.

Om en eventuell koncernextern fastighetsförsäljning blir aktuell ska, efter moderbolagets godkännande, kommunfullmäktiges ställningstagande inhämtas.

Underhåll

Ett koncerngemensamt systematiskt, långsiktigt underhållsarbete ska bedrivas där koncerngemensamma underhållsplaner är styrande för vilken typ av underhåll som ska prioriteras och vilka mål som ska nås. Gårdstensbostäder ska eftersträva koncerngemensam synergi i allt underhållsarbete.

Nyproduktion

Nyproduktion av bostäder är prioriterat och ska samordnas ur ett koncernperspektiv.

Gårdstensbostäder ska särskilt beakta geografiska områden i staden med ensidig upplåtelseform som behöver kompletteras med hyresrätt. Nyproduktionen ska i möjligaste mån baseras på koncerngemensamma program och tekniska standards.

Nyproduktion ska bedrivas rationellt och kostnadseffektivt. Bolaget ska eftersträva koncernmässiga skalfördelar. Gårdstensbostäder ska alltid sträva efter okomplicerade och hållbara lösningar som är långsiktigt anpassade efter den efterfrågan som råder på marknaden. Vid entreprenadupphandlingar ska största möjliga konkurrens eftersträvas i syfte att uppnå affärsmässighet.

Fastighets- och områdesinvesteringar av teknisk infrastrukturell karaktär, exempelvis kommunikationslösningar, ska synkroniseras inom koncernen.

Socialt ansvar

Gårdstensbostäder ska, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende och boendekostnad ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning.

Bolaget ska hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. Gårdstensbostäder ska främja integration, mångfald och motverka diskriminering. Dessutom ska bolaget i samverkan med andra aktörer inom staden och tillsammans med andra hyresvärdar bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg.

Barnperspektivet skall genomsyra verksamhetens synsätt.

Affärsmässighet

Gårdstensbostäders verksamhet ska bedrivas rationellt och kostnadseffektivt med en ekonomi i balans. Då koncernen driver sin verksamhet utifrån ett långsiktigt ägandeskap ska krav på affärsmässighet ligga i linje med vad som är långsiktigt mest fördelaktigt för koncernen och bolaget. Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling, med en för fastighetsbranschen tillfredsställande soliditet, för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Marknad

Koncernen ska bibehålla en stark ställning på Göteborgs bostadsmarknad. Hyresnivån på bolagets hyreslägenheter ska vara i nivå med boendialternativ.

Gårdstensbostäder ska vara lyhörda för hyresgästernas önskemål. Kundnöjdhet ska mätas regelbundet genom koncerngemensamma undersökningar vars resultat och slutsatser ska delas inom koncernen. Genom denna kundmätning ska både nöjdhet explicit kopplat till boendet samt boendesociala frågeställningar undersökas och kvalitetssäkras.

Miljö

I syfte att minska den negativa miljöpåverkan ska Gårdstensbostäder inom ramen för affärsmässighet ligga i framkant avseende miljöarbete och miljöutveckling. Bolaget ska ha ett proaktivt synsätt avseende sitt miljöarbete för all sin verksamhet. Särskild uppmärksamhet ska riktas mot att bygga energisnåla hus och mot energieffektivisering i befintliga hus samt fokuseras på rätt materialval i syfte att skapa en god inomhusmiljö för våra hyresgäster.

Gårdstensbostäder ska ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.

Samordning

Gårdstensbostäder ska i sin löpande verksamhet bedriva ett öppet, nära samarbete med systerbolagen inom koncernen i syfte att skapa rationella, kostnadseffektiva lösningar och söka skalfördelar. Gårdstensbostäder ska i kontinuerlig dialog med moderbolaget definiera sina unika kärnvärden.

Områden såsom marknadsföring/information, gemensamma utvecklingsprojekt, IT-utveckling, upphandling och inköp, byggande och projektutveckling ska samordnas för att uppnå kostnadseffektivt och optimala förutsättningar. Andra specifika samordningsområden omhändertas genom koncernens affärsplan för att skapa synergieffekter. Koncerngemensamma samordnande funktioner ska om inte särskilda skäl föreligger nyttjas av bolaget.

Moderbolaget kan, om behov uppstår, dela ut särskilda uppdrag till bolaget. Moderbolaget kan också dela ut uppdrag som bolaget utöver sin ordinarie verksamhet förväntas ta ett särskilt koncernmässigt ansvar för.

Bolaget ensamt eller tillsammans med systerbolagen/moderbolaget ska säkerställa att bolaget har tillgång till erforderlig kompetens som krävs för att agera affärsmässigt.

Bolaget ska samarbeta med berörda verksamheter inom Göteborgs stad och privata intressenter/aktörer i de fall det främjar koncernen och stadens verksamhet i övrigt.

Kommunikation

I bolagsövergripande dialog som förväntas få stort massmedialt utrymme eller kan få påverkan på koncernen i övrigt ska bolaget samråda med moderbolaget. Kommunikation med kommunfullmäktige ska ske i samförstånd med moderbolaget.

Styrande dokument

Gårdstensbostäders verksamhet styrs, förutom av detta ägardirektiv, av koncerngemensamma policier och eventuella tillämpningsföreskrifter, koncernens fleråriga affärsplan och fastställda verksamhetsmål som upprättas av moderbolaget. Koncernrapportering ska ske enligt av moderbolaget fastställd instruktion.

Bolaget styrs även av Göteborgs Stads ägardirektiv för direkt och indirekta ägda bolag, bolagsordning och kommunfullmäktiges budget.

Gårdstensbostäders verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer och de regelverk som i övrigt styr bolagets verksamhet. Före beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, ska bolagets styrelse genom moderbolagets styrelse inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande.

Ägardirektivets giltighet

Detta ägardirektiv ska om så är påkallat förändras i de fall koncernstyrelsen alternativt Kommunfullmäktige vill ändra inriktning i verksamheten, eller då förändringar i lagstiftning kräver ändringar. Detta ägardirektiv gäller i förekommande fall även för bolagets eventuella dotterbolag.

Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden ska senast under 2015 utvärdera detta dokument.

Detta ägardirektiv ska, för att äga giltighet, antas på bolagsstämma i AB Gårdstensbostäder.