Ägardirektiv för AB Övikshem

Kommunfullmäktiges vision, mål och utvecklingsprogram för kraftig befolkningstillväxt anger den strategiska färdriktningen för hur det ska vara att leva och verka i och besöka framtidens Örnsköldsvik. Med utgångspunkt från det och utifrån att bolagskoncernen är en värdeskapande, attraktiv och hållbar del av, och möjliggörare till, Örnsköldsviks utveckling har följande ägardirektiv formulerats för att ange verksamhetsinriktning och målområden för bolaget.

Inledning

AB Övikshem ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjning i Örnsköldsviks kommun samt beakta den kommunala lokaliseringsprincipen. AB Övikshem ska drivas utifrån affärsmässiga principer, utan krav på vinstmaximering, med hänsyn till det kommunala föremålet och ändamålet med bolagets verksamhet. Bolaget ska på kort och lång sikt sträva efter en balanserad ekonomisk utveckling med utgångspunkt från bolagets uppdrag, investeringsbehov och risker. Bolaget ska följa och agera utifrån den generella utvecklingen i branschen samt aktivt delta i samhällsplanering som berör verksamheten.

Bolaget ska tillsammans med övriga kommunkoncernen proaktivt arbeta för en framtid för fler, hållbar utveckling samt att tillvarata innovationskraft och digitaliseringens möjligheter. Bolaget ska skydda sin verksamhet mot inre och yttre hot och sårbarheter.

Ägaridé

AB Övikshem ska förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter, ~~i huvudsak hyresrätter~~, och därtill tillhörande kollektiva anordningar, samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av fastighetsbeståndet. Bostadslägenheterna ska i huvudsak upplåtas som hyresrätter, men även alternativa upplåtelseformer kan övervägas. Bolagets verksamhet ska präglas av att vara en samskapande samhällsbyggare samt ta ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen, i syfte att åstadkomma en väl fungerande bostadsförsörjning, anpassat till rådande efterfrågan och demografiska utveckling. Bolaget ska säkerställa och erbjuda attraktiva bostäder och boendemiljöer med god tillgänglighet för alla boendegrupper. Bolaget ska verka i hela kommunen utifrån efterfrågan på marknaden och bolagets ekonomiska förutsättningar.

Verksamhetens inriktning

AB Övikshem ska:

- aktivt undersöka möjligheterna att bygga nya bostäder där behov finns och är företagsekonomiskt möjligt.
- vara en proaktiv samskapande aktör vid utveckling av befintliga och nya attraktiva stads-/bostadsmiljöer
- vid nyproduktion tillgodose efterfrågan på varierade boendeformer och lägenhetsstorlekar.

- beakta sociala krav i upphandlingar där så är möjligt.
- erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande, och tillsammans skapa ett tryggt och hållbart boende.
- aktivt bidra till integration och mångfald, även i samverkan med andra aktörer.
- tillsammans med övriga fastighetsägare verka för:
    - att upprätthålla kommunens bostadsgaranti till studenter från gymnasienivå och högre.
    - bostäder till grupper med särskilda behov som tex äldre och personer med funktionsnedsättning, tex bygga trygghetsbostäder i omfattning som svarar mot efterfrågan i kommunen.
    - bostäder för socialt utsatta människor.

Målområden

AB Övikshems bolagsmål ska utgå från:

- Ekologisk hållbarhet med kunden i fokus
- Social hållbarhet med kunden i fokus
- Ekonomisk hållbarhet med kunden i fokus
    - direktavkastning[1] på 5 % över tid
    - soliditet på 20 % över tid

Bolagsmålen ska verka för arbetsplatsens attraktivitet och kundernas nöjdhet.

Ägarens förväntningar på koncernbidrag/utdelning tas i särskilt beslut.

Bolaget ska aktivt arbeta för en effektiv verksamhet samt efter överenskommelse, till ägaren i samband med ägardialoger redovisa för bolaget styrande nyckeltal.

Beräknad investeringsvolym överstigande beslutad årlig investeringsram + 10 Mkr ska godkännas av Rodret.

Dokumentinformation

Dokumentet har beslutats av:	Moderbolaget Rodret i Örnsköldsvik AB 2025-09-24, § 82
Dokumentet gäller för:	AB Övikshem
Giltigt från och med:	2026-års verksamhet och tillsvidare

Relaterade dokument

- Ägarpolicy för kommunägda bolag - Beskriver grundprinciperna för Örnsköldsvik kommuns ägarstyrning
- Bolagsordning för AB Övikshem
- Generellt ägardirektiv - Beskriver gemensamma förhållningsprinciper som gäller bolagen inom Rodretkoncernen

[1] Definition av direktavkastning: Driftnettot i förhållande till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde. Definition driftnetto: Överskott som erhålls när driftskostnader, underhållskostnader, markavgifter, fastighetsskatt och fastighetsanknuten administration dras från förvaltningsintäkterna från de egna hyresgästerna. Resultatkravet avser exkl reavinster.