

ÄGARDIREKTIV FÖR FASTIGHETSBOLAG S:T PETRI MALMÖ AB

Fastställd på kyrkofullmäktiges sammanträde den [2025-YY-xx]

Företagsnamn

Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB, 559501-2773

Ägare

Malmö Pastorat, 252003-1051

Viktiga styrdokument för ägaren

Bolagsordning: Enligt bolagsordningen ska ägardirektivet revideras en gång per år och godkännas som en del av årsstämman.

1 Syftet med ägardirektivet

Syftet med det här dokumentet är att utgöra direktiv och instruktion till styrelsen i Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB. Dokumentet ska användas som ett operativt planeringsdokument för ägaren och tydliggöra ägarens visioner och intentioner för Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB:s verksamhet. Dokumentet ska vara vägledande för styrelsen i dess arbete.

Dokumentet ska revideras och uppdateras minst en gång per år och godkänns formellt av ägarna vid Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB:s årsstämma. Detta under förutsättning att en årsstämma ska hållas aktuellt år.

2 Bolaget som en del av församlingens organisation

Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB ägs av Malmö Pastorat och är en del av Malmö Pastorats verksamhet. Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB ska beakta att dess verksamhet har en naturlig anknytning till församlingens grundläggande uppgift, i enlighet med Fullmäktiges beslut.

Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag, av:

- gällande bolagsordning;
- gällande styrdokument;
- gällande policydokument; och
- gällande ägardirektiv.

3 Bolagets verksamhet och mål

Föremålet för Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB:s verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får inte bedriva verksamhet som är oförenlig med bolagsordningen. Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer och sträva efter lönsamhet. Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB ska utgå från den värdegrund som gäller för Malmö Pastorat samt särskilt värna för att verksamheten som bedrivs är i linje med ledorden ”hållbarhet, trygghet och omtanke”, för att utgöra ett tryggt boende med en seriös hyresvärd.

Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB:s verksamhet ska de kommande 3-5 åren ha som huvudsaklig målsättning att:

- Säkerställa god finansiering för bolagets verksamhet;
- Långsiktigt säkra fastighetens värde;
- Möjliggöra finansiering av nyinvestering, förbättring och återinvestering, som krävs för att utveckla fastigheten;
- Värna en god relation till ägaren och ägarens tjänstemän;
- Tillgodose de boendes trygghet och trivsel, gemenskap och service och sträva efter att bibehålla ett högt förtroende hos hyresgästerna; och
- Ha en väl fungerande dialog med hyresgästerna.

4 Information och ägardialog

Ägaren ska fortlöpande hållas informerad av Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB:s styrelse om Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB:s verksamhet. Bolaget ska initiera möten med ägaren om omständigheterna så påkallar. Bolaget ska till ägaren redovisa bolagets ställning och resultat i enlighet med av ägaren upprättad tidplan. Bolaget ska förse ägaren med tertialrapporter.

Bolaget ska därvid uppmärksamma ägaren på viktigare omständigheter och förändringar som kan inverka på bolagets verksamhet. Ägaren ska utan dröjsmål få del av:

- protokoll från bolagsstämma;
- protokoll från styrelsesammanträde; och
- bolagets årsredovisning med eventuell revisionsberättelse.

Bolagets styrelse, eventuell verkställande direktör och andra nyckelpersoner i bolaget ska delta vid möte med ägaren när ägaren så önskar (ägardialog).

Principiellt viktiga beslut för verksamheten, som exempelvis beslut om eventuell fastighetsförsäljning ska alltid fattas på bolagsstämma.

Värdeöverföringar från bolaget ska ske enligt ägarens beslut och med beaktande av tillämplig lagstiftning.

5 Finansieringsbehov

Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB ska ha en långsiktigt stabil ekonomi och bolagets risk ska ligga på en låg och kontrollerad nivå. Bolaget ska sträva efter lönsamhet och bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att kostnaderna för verksamheten täcks av dess intäkter.

Finansieringsbehovet för att uppfylla verksamhetens mål kan täckas av såväl interna lån från Malmö Pastorat som externa lån.

6 Styrelsens sammansättning

Ansvaret för Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB:s organisation åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen ska utforma organisationen på bästa sätt för att tillgodose och uppnå bolagets vid var tid beslutade ändamål och målsättningar.

Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB ska ha en styrelse bestående av 5–7 ledamöter, varav en ledamot är ordförande med högst 5 suppleanter. Avseende styrelsens sammansättning ska följande gälla:

- Bolaget bör tillsätta en extern styrelseordförande med kompetens från fastighetsbranschen eller fastighetsuthyrningsbranschen;
- Malmö Pastorats kyrkoherde ska ingå i bolagets styrelse; och
- Förtroendevalda i Malmö Pastorat med lämplig kompetens ska ingå i bolagets styrelse.

7 Instruktion för eventuell verkställande direktör

Om verkställande direktör utses ska styrelsen i erforderlig omfattning meddela riktlinjer och anvisningar för verkställande direktörens handhavande av den löpande förvaltningen. Sådana riktlinjer och anvisningar ska utformas skriftligt i instruktion för verkställande direktören. Styrelsen ska tillse att instruktionen omprövas mot bakgrund av ändrade förhållanden och vunna erfarenheter. I instruktionen ska anges de inom bolaget förekommande ärenden, som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet är att hänföra till löpande förvaltning och således ska omfattas av verkställande direktörens beslutanderätt. I instruktionen ska anges i vilken omfattning verkställande direktören till styrelsen ska anmäla beslut han eller hon fattat.

8 Arbetsordning för styrelsen med mera

Styrelsen ska i erforderlig omfattning utarbeta och antaga arbetsordning för sitt arbete. Styrelsen ska årligen utvärdera styrelsens och eventuell verkställande direktörs arbete.

Huvudaktiviteter

Huvudaktiviteter år 1–5 ska inkludera:

- Utforma strategi och arbetsplan för Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB:s verksamhet. I dessa ska ingå dels hur församlingens grundläggande uppgift ska beaktas och komma till uttryck i bolagets ägande och drivande av fastigheten, dels konkreta beskrivningar av hur långsiktig hållbar resursanvändning ämnas uppnås;
 - Utforma riktlinjer för hur tilldelning av de tilltänkta hyreslägenheterna ska ske, krav på lägsta inkomst/skuldsättning samt i vilken utsträckning samverkan med Malmö Stad kan ske för att möjliggöra att bolaget tar ett socialt ansvar;
 - Utforma riktlinjer, anvisningar och arbetsordning för styrelsen och eventuell verkställande direktör;
 - Rekrytera erforderlig kompetens för att bedriva Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB:s verksamhet; och
 - Färdigställa ombyggnation av Fastighetsbolaget S:t Petri Malmö AB:s fastighet, med fastighetsbeteckning MALMÖ VON CONOW 45, från församlingshem till hyreslägenheter och lokaler.
-