



Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem AB		Sida: 1(6)
Upprättad av: Kommunledningsförvaltningen, finansutskottet 2014-04-08, rev 2013-04-29, rev 2015-03-05 2016-02-01	Beslutad av: KF 2012-04-29	Reviderad: 2015-04-28, 2016-04-28, 2017-04-27, 2018-04-26, 2019-04-18

ÄGARDIREKTIV för

Bolag: 556528-1648 Östersundshem AB samt övriga bolag i koncernen

Adress: Rådhusgatan 29, 831 35 ÖSTERSUND

Bolags-
ordning: Antagen av kommunfullmäktige 2011-05-05
Registrerad hos PRV

Ägar-
direktiv Antagna av kommunfullmäktige 2014-04-29, rev av kommunfullmäktige 2015-04-28, 2016-04-28, 2017-04-27, 2018-04-26, 2019-04-18

Gäller fr o m: Bolagsstämman 2019 och tills vidare

Direktivens

Innehåll: **1 Syfte**

Östersundshem AB ägs i syfte att bygga och förvalta bostäder och därmed få en bra balans och utbud på bostadsmarknaden, samt fungera som ett viktigt instrument för att uppnå bostadssociala mål. Bolaget förväntas offensivt medverka för att förstärka kommunens strategiska tillväxtområden

2 Verksamhetens inriktning

Aktör på bostadsmarknaden

Bolaget ska, med beaktande av kommunens bostadspolitiska målsättningar och affärsmässiga principer, vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och förädla sitt bostadsinnehav genom nyproduktion, köp respektive försäljning av bostäder. Den aktiva rollen ska utövas inom de ramar som de ekonomiska målen och riktlinjerna som detta ägardirektiv anger. Bolaget kan med beaktande av affärsmässiga principer producera annat än hyresbostäder. Bolaget ska förvalta och underhålla sitt fastighetsinnehav så att god ekonomisk hushållning uppnås.

Bolaget ska även vara aktivt i frågan om fler bostäder för äldre. Ungdomarnas situation på bostadsmarknaden ska särskilt uppmärksammas.

Bolaget ska aktivt verka för att förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet så att det blir möjligt för bl a äldre och funktionshindrade att bo kvar. Kommunens mål när det gäller ökad tillgänglighet ska vara styrande vid nyproduktion.

Speciella bostäder



Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem AB	Sida: 2(6)	
Upprättad av: Kommunledningsförvaltningen, finansutskottet 2014-04-08, rev 2013-04-29, rev 2015-03-05 2016-02-01	Beslutad av: KF 2012-04-29	Reviderad: 2015-04-28, 2016-04-28, 2017-04-27, 2018-04-26, 2019-04-18

Bolaget har en viktig roll att agera så att det finns bostäder till studenterna vid Mittuniversitetet i Östersund så att kommunens bostadsgaranti uppfylls. Dessutom ska bolaget medverka till att det finns bostäder *till socio-ekonomiskt utsatta målgrupper i enlighet med kommunstyrelsens årliga beslut som anges som bilaga till detta ägardirektiv*. Bolaget ska vara uppmärksam på sin bostadssociala uppgift,

Tillväxtplan/landsbygdsstrategi

Bolagets verksamhetsutövning ska ske på sådant sätt att bolaget aktivt bidrar till att det av Östersunds kommun antagna tillväxtplanen/landsbygdsstrategin förverkligas utifrån den efterfrågan i dom orter som utpekats i översiktsplanen-

Miljöarbete

Bolaget ska i sin verksamhetsutövning följa viljeinriktningen i Östersunds kommuns miljöpolicy. Vid alla ny- och ombyggnader ska bolaget välja energieffektiva lösningar och sunda byggmaterial och sträva efter ett hållbart boende. Kommunen ser positivt på att bolaget inför ett miljöledningssystem enligt ISO 14001 eller EMAS som på sikt kan ligga till grund för en miljöcertifiering av bolaget.

Finanspolicy

Bolaget ska följa riktlinjerna i den gemensamma finanspolicyn för kommunen och de kommunägda företagen.

Finansieringsbehov ska hanteras genom Östersunds kommuns internbank i första hand. Avvikelse i hanteringen sker i samråd med internbanken.


Övriga policys

Bolaget omfattas av Östersunds kommuns gällande arkivreglemente. Kommunstyrelsen är arkivmyndighet.

Bolaget ska ha en policy för aktiv hantering av frågor kring farliga förmåner (i avsaknad av egen policy kan kommunens policy användas).

3 Ekonomiska mål och riktlinjer

- Bolaget bör ha en soliditet om lägst 20 procent (soliditet här definierat som synligt eget kapital i procent av balansomsättning vid årets utgång)
- Bolaget bör ha en direktavkastning, dvs. driftnettot (nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt/- fastighetsavgift) dividerat med bedömt marknadsvärde på fastighetsbeståndet som inom en femårsperiod 2020 motsvarar 5,5 procent (+/- 0,5 %).

	Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem AB		Sida: 3(6)
	Upprättad av: Kommunledningsförvaltningen, finansutskottet 2014-04-08, rev 2013-04-29, rev 2015-03-05 2016-02-01	Beslutad av: KF 2012-04-29	Reviderad: 2015-04-28, 2016-04-28, 2017-04-27, 2018-04-26, 2019-04-18

Avkastningskravet bör uppnås med rullande 48 månaders medeltal from 2020.

- Styrelsen har att verka för att en god intern kontroll präglar organisationen och bolagets löpande verksamhet. Styrelsen ska årligen värdera den interna kontrollen.

4 Strategi för utdelning ur bolaget

Optimering av skattesitsen i koncernbolaget ska göras, men ingen utdelning krävs för övrigt.

5 Informationskrav

Bolaget ska utan dröjsmål överlämna följande information till *ägaren*

Årsredovisning

Utöver krav i aktiebolags- och bokföringslag gäller att bolagets årsredovisning/bokslut samordnas med kommunkoncernens årsredovisning. Preliminärt bokslut och det reviderade bokslutet inklusive revisors rapport till bolagsstämman ska lämnas enligt tidplan som delges av Östersunds kommun.

Årsbudget

Bolaget ska till Östersunds Rådhus AB lämna in en budget som fastställts av styrelsen. Budgeten ska innehålla en Resultatbudget och Kassaflödesbudget


Delårsrapporter

Bolaget ska redovisa delårsrapporter till kommunen per 30 april och 31 august. Rapporterna ska innehålla prognos för helårsresultat samt redovisa utvecklingen av outhyrda lägenheter och hyresförluster. Redovisning sker enligt särskild tidplan som delges av Östersunds kommun

Övrig information

Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige har rätt att under löpande år kalla bolagets ledning för information om bolagets verksamhet och ekonomi. Bolaget har att informera kommunfullmäktige i principiellt viktiga frågor. Bolaget ska också följa den policy som kommunfullmäktige antagit den 29 juni 2006, § 115, för styrning av kommunägda bolag (i den framgår vad som avses med principiellt viktiga frågor).

6 Planering för extraordinär händelse

	Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem AB		Sida: 4(6)
	Upprättad av: Kommunledningsförvaltningen, finansutskottet 2014-04-08, rev 2013-04-29, rev 2015-03-05 2016-02-01	Beslutad av: KF 2012-04-29	Reviderad: 2015-04-28, 2016-04-28 2017-04-27 2018-04-26 2019-04-18

Kommunfullmäktige har fastställt Ledningsplan för Östersunds kommun vid extra ordinära händelser. Av planen framgår att kommunstyrelsen är krisledningsnämnd och att planen omfattar alla verksamheter inom kommunkoncernen.


Bolaget har skyldighet att ingå i kommunens organisation för extraordinära händelser och att vidta de åtgärder som följer av ledningsplanen. Således ska bolagen upprätta planer för extraordinära händelser, revidera planerna årligen och se till att planerna bygger på riskanalyser inom respektive verksamhet.

7 Styrelse och arvoden

Styrelsearvoden samt övriga ersättningar utgår enligt de av Östersunds kommuns fullmäktige antagna bestämmelserna om ersättning till förtroendelvald m.fl i Östersunds kommun.

8 God sed


God sed ska tillämpas enligt bilaga 1.

	Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem AB		Sida: 5(6)
	Upprättad av: Kommunledningsförvaltningen, finansutskottet 2014-04-08, rev 2013-04-29, rev 2015-03-05 2016-02-01	Beslutad av: KF 2012-04-29	Reviderad: 2015-04-28, 2016-04-28, 2017-04-27, 2018-04-26, 2019-04-18

Bilaga 1

God sed innebär att styrelsen ska

- årligen utvärdera verkställande direktörens insatser, varvid endast styrelseledamöterna ska närvara
 - fortlöpande följa upp och utvärdera bolagets verksamhet mot ägarnas ändamål med verksamheten och de mål och riktlinjer som fastställts
 - se till att erforderliga riktlinjer fastställts för bolagets uppträdande i etiskt hänseende gentemot anställda, kunder, leverantörer och det omgivande samhället i övrigt.
 - diskutera hur uttalanden till allmänhet och massmedia ska göras i bolagets namn *och informera Östersunds Rådhus ABs VD om frågor som kan vara av allmän intresse.*
 - årligen utvärdera sitt eget arbete, varvid utvärderingen ska minst omfatta om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina uppgifter, om dess arbetsformer fungerar och om den är organiserad på lämpligt sätt när det gäller eventuell arbetsfördelning. Om styrelsen kommer fram till att det finns brister som behöver åtgärdas ska styrelsen åtgärda bristerna eller anmäla dem till bolagets aktieägare
 - se till att ny styrelseledamot genomgår en introduktionsutbildning om bolaget, dess verksamhet, organisation, marknad mm
- Styrelsens lagstadgade instruktioner i form av arbetsordning, instruktion för verkställande direktören samt rapporteringsinstruktion ska vara anpassade till bolagets förhållanden och vara så tydliga, utförliga och konkreta att de kan tjäna som styrdokument för styrelsens arbete
- Styrelsen ansvarar för såväl årlig som löpande verksamhetsrapportering till bolagets aktieägare.

	Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem AB		Sida: 6(6)
	Upprättad av: Kommunledningsförvaltningen, finansutskottet 2014-04-08, rev 2013-04-29, rev 2015-03-05 2016-02-01	Beslutad av: KF 2012-04-29	Reviderad: 2015-04-28, 2016-04-28 2017-04-27 2018-04-26 2019-04-18

Bilaga 2 Östersunds kommuns beställning av bostäder från Östersunds hem AB

Bolaget ska under år 2019 tillhandahålla 60 bostäder till Social- och arbetsmarknadsförvaltningen utifrån socioekonomiskt utsatta personer. Därtill ska bolaget och berörda förvaltningar utreda förutsättningarna för Bostad först, med redovisning januari år 2020.

*Bolaget ska tillhandahålla bostäder till;
Vård och omsorgsförvaltningen som överenskommes i avtal med förvaltningen.
20 bostäder förr Lss ändamål
10 bostäder för bostadssociala ändamål.*

Slutlig överenskommelse om volymerna regleras i avtalet mellan bolaget och Berörd förvaltning och revideras årligen!