	Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem AB		Sida: 1(6)
	Upprättad av: Kommunledningsförvaltningen, 2014-04-08, rev 2013-04-29, rev 2015-03-05 2016-02-01, 2021-04-29, § 89	Beslutad av: KF 2012-04-29	Reviderad: 2015-04-28, 2016-04-28 2017-04-27 2018-04-26 2019-04-18 2020-04-21

## 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, 2020-04-21,  
2021-04-29

Gäller fr o m: Bolagsstämman 2021 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 i undantagsfall med beaktande av affärsmässiga principer producera annat än hyresbostäder efter godkännande av kommunfullmäktige i varje enskilt fall. 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 genom att förmedla elevboenden till gymnasieförbundets elever exklusive elever från Östersunds kommun.

 <small>ÖSTERSUND</small>	Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem AB		Sida: 2(6)
	Upprättad av: Kommunledningsförvaltningen, 2014-04-08, rev 2013-04-29, rev 2015-03-05 2016-02-01, 2021-04-29, § 89	Beslutad av: KF 2012-04-29	Reviderad: 2015-04-28, 2016-04-28 2017-04-27 2018-04-26 2019-04-18 2020-04-21

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*

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 2 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. Avvikelser 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).

	Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem AB		Sida: 3(6)
	Upprättad av: Kommunledningsförvaltningen, 2014-04-08, rev 2013-04-29, rev 2015-03-05 2016-02-01, 2021-04-29, § 89	Beslutad av: KF 2012-04-29	Reviderad: 2015-04-28, 2016-04-28 2017-04-27 2018-04-26 2019-04-18 2020-04-21

### **3 Ekonomiska mål och riktlinjer**

Bolaget ska uppnå en överskottsgrad om 36 % per år under åren 2021-2024. (överskottsgrad = driftnettot/hyresintäkter – nettoomsättning minus drift och underhållskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift), 37 % per år under åren 2025 - 2029, 38 % per år under åren 2030 - 2034. Överskottsgraden ska jämföras mot snittet vid Sveriges Allmännytta.

Bolaget ska redovisa nyckeltalet direktavkastning (faktiskt värde), i delårsrapport per augusti samt i årsredovisning. I årsredovisning jämfört med snittet vid Sveriges Allmännytta. Bolagets direktavkastning = driftnettot (nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt/- fastighetsavgift) dividerat med bedömt marknadsvärde på fastighetsbeståndet

Bolaget får sälja och förvärva bostäder utan godkännande av kommunfullmäktige upptill ett belopp om 100 mnkr per år. Vid försäljningar utanför tätorten bör Östersundshem lägga särskild vikt vid att vara en del av landsbygdsutvecklingen. Planerade försäljningar ska redovisas löpande till Östersunds Rådhus AB.

Bolaget bör ha en soliditet om lägst 20 procent. (soliditet här definierat som synligt eget kapital i procent av balansomslutning vid årets utgång)

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.

	Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem AB		Sida: 4(6)
	Upprättad av: Kommunledningsförvaltningen, 2014-04-08, rev 2013-04-29, rev 2015-03-05 2016-02-01, 2021-04-29, § 89	Beslutad av: KF 2012-04-29	Reviderad: 2015-04-28, 2016-04-28 2017-04-27 2018-04-26 2019-04-18 2020-04-21

### *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 augusti. 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***

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 förtroendevald m.fl i Östersunds kommun.

## ***8 God sed***

God sed ska tillämpas enligt bilaga 1.

## ***9 Östersunds kommuns beställning av bostäder***


Östersunds kommuns beställning av bostäder från Östersundshem AB anges i bilaga 2.

	Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem AB		Sida: 5(6)
	Upprättad av: Kommunledningsförvaltningen, 2014-04-08, rev 2013-04-29, rev 2015-03-05 2016-02-01, 2021-04-29, § 89	Beslutad av: KF 2012-04-29	Reviderad: 2015-04-28, 2016-04-28 2017-04-27 2018-04-26 2019-04-18 2020-04-21

## 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, 2014-04-08, rev 2013-04-29, rev 2015-03-05 2016-02-01, 2021-04-29, § 89	Beslutad av: KF 2012-04-29	Reviderad: 2015-04-28, 2016-04-28 2017-04-27 2018-04-26 2019-04-18 2020-04-21

## Bilaga 2

### *Östersunds kommuns beställning av bostäder från Östersunds hem AB*

Bolaget ska under år 2021–2022 tillhandahålla 10 % av omsättningen av lägenheter till Social- och arbetsmarknadsförvaltningen utifrån socioekonomiskt utsatta personer.

Bolaget ska tillhandahålla bostäder till Vård och omsorgsförvaltningen som överenskommes i avtal med förvaltningen.

Slutlig överenskommelse om volymerna regleras i avtalet mellan bolaget och berörd förvaltning och revideras årligen.