



Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 1 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2023-04-27, § 63, Dnr 00027-2023	Senast reviderad: 2023-04-27

Ägardirektiv för Östersundshem AB

Detta ägardirektiv avser Östersundshem AB, 556528-1648 (nedan kallat bolaget) och har fastställts på bolagsstämma 2023-05-17

Bolag:	556528-1648 Östersundshem AB
Adress:	Rådhusgatan 29, 831 35 ÖSTERSUND
Ägardirektiv:	Antagna av kommunfullmäktige 2023-04-27
Gäller fr o m:	Bolagsstämman 2023 och tills vidare.

1. Bolaget som en del av den kommunala organisationen

Bolaget ägs av Östersunds kommun och är en del av kommunens verksamhet och ska beakta detta. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och av bolagsordningen, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen, fastställda av bolagsstämma.

1.1. Kommunens direktivrätt

Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, exempelvis aktiebolagslagen och offentlighets- och sekretesslagen, eller strider mot bolagets intresse. Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen.

1.2. Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente och i lag. Ledningsfunktionen har i kommunen även förtydligats med Policy för styrning av bolag som ägs av Östersunds kommun¹.

Kommunstyrelsen och Östersunds Rådhus AB har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen och Östersunds Rådhus AB den information om verksamheten som den begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

¹ Policy för styrning av kommunägda bolag, antagen av KF 2006-06-29 § 115, reviderad 2020-04-21 § 79

Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 2 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2023-04-27, § 63, Dnr 00027-2023	Senast reviderad: 2023-04-27

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 9 § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

1.3. Vid en extraordinär händelse

Bolaget ska vid en extraordinär händelse aktivt kunna ställa resurser till förfogande vid framtagande av risk- och sårbarhetsanalyser, vid deltagande i kommunövergripande stab för hantering av pågående händelse, vid planering av ett framtida civilt försvar och andra behov kopplat till ledning och styrning.

1.4. Offentlighet- och sekretess

Bolaget omfattas av offentlighetsprincipen vilket innebär att allmänna handlingar som inte omfattas av sekretess måste lämnas ut. Handlingarna ska hållas ordnade. Bolaget ska utse vem som får fatta eventuellt avslagsbeslut.

Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till ägaren får uppgiften uteslutas. Bolaget ska i så fall uppge att strykning/utelämnande skett.

Bolaget omfattas av kommunens riktlinje för hantering av arkiv. Kommunstyrelsen är arkivmyndighet.

1.5. Farliga förmåner

Bolaget ska ha en policy för aktiv hantering av frågor kring farliga förmåner, mutor, oegentligheter och andra förtroendeskadliga ageranden. I avsaknad av egen policy kan kommunens policy användas.

1.6. Fullmäktiges ställningstagande

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Exempel på ärenden som kan vara principiellt viktiga är:

1. Större investeringar som väsentligt påverkar ägarens ekonomi och /eller medför risk för ägaren i sådan grad att uppställda ägardirektiv ej kan uppnås (med större investeringar avses inte reinvesteringar eller andra investeringar som erfordras för att hålla nuvarande fastighetsbestånd eller anläggningar intakta)
2. Kapitaltillskott till bolag
3. Förvärv av företag och bildande av dotterbolag eller annat väsentligt företagsengagemang om förvärvet medför väsentligt ökad riskbild
4. Förvärv av aktier eller andelar i andra bolag av strategisk betydelse för verksamheten om förvärvet medför väsentligt ökad riskbild
5. Frivillig likvidation av bolag
6. Försäljning av bolag

Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 3 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2023-04-27, § 63, Dnr 00027-2023	Senast reviderad: 2023-04-27

Sådana ärenden ska beredas av bolagets styrelse och anmälas till ägarna i god tid för vidare beredning.

Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräknningen i bolagsordningen kan trots detta vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida fullmäktiges ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med Östersunds Rådhus AB:s styrelse.

Bolagets styrelse får utan godkännande av kommunfullmäktige besluta om försäljning och förvärv till ett belopp om högst 100 mnkr per år (enligt aktuell extern värdering). Vid försäljningar utanför tätorten bör bolaget lägga särskild vikt vid att vara en del av landsbygdsutvecklingen. Planerade försäljningar ska redovisas löpande till Östersunds Rådhus AB.

1.7 Styrelsens och verkställande direktörens ersättning

Styrelsearvoden samt övriga ersättningar utgår enligt de av Östersunds kommuns fullmäktige antagna bestämmelserna om ersättning till förtroendevald m.fl. i Östersunds kommun. För externa ledamöter utgår särskilt arvode enligt beslut i Östersunds Rådhus AB. För tjänstemannastyrelseuppdrag utgår inget arvode.

Styrelsen utser, efter samråd med presidiet i Östersunds Rådhus AB, verkställande direktör i bolaget. Vid samrådet ska frågor avseende lön och andra villkor behandlas.

1.8 God sed

Bolagets styrelse ska i enlighet med god sed:

- anpassa skriftliga instruktioner i form av arbetsordning, instruktion för verkställande direktören samt rapporteringsinstruktion till bolagets förhållanden. Instruktionerna ska vara så tydliga, utförliga och konkreta att de kan tjäna som styrdokument för styrelsens arbete.
- 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 AB:s verkställande direktör 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

Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 4 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2023-04-27, § 63, Dnr 00027-2023	Senast reviderad: 2023-04-27

eventuell arbetsfördelning. Om styrelsen kommer fram till att det finns brister som behöver åtgärdas ska styrelsen åtgärda bristerna eller anmäla dem till bolagets aktieägare

- årligen utvärdera verkställande direktörens insatser, varvid endast styrelseledamöterna ska närvara
- se till att ny styrelseledamot genomgår en introduktionsutbildning om bolaget, dess verksamhet, organisation, marknad m.m.

1.9 Bolagsstyrningsrapport

Bolaget ska årligen, senast vid utgången av december lämna en bolagsstyrningsrapport till Östersunds Rådhus AB. Innehåll och omfattning av rapporten fastställs av Östersunds Rådhus AB. Bolagsstyrningsrapporten ska vara utformad så att den kan ligga till grund för kommunstyrelsens uttalande om bolagets verksamhet har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

2. Bolagets ändamål och verksamhetsinriktning

Det övergripande allmännyttiga syftet med bolaget är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet och målsättningen för bolagets verksamhet är, utöver vad som anges i bolagsordningen, att bygga och förvalta bostäder och därmed få en bra balans och utbud på bostadsmarknaden, samt fungera som ett viktigt instrument för att uppnå kommunens bostadssociala mål. Bolaget förväntas offensivt medverka till en hållbar befolkningstillväxt och en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i kommunen i enlighet med kommunens strategier för näringsliv och bostadsförsörjning².

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. Bolaget kan i undantagsfall med beaktande av affärsmässiga principer producera annat än hyresbostäder efter godkännande av kommunfullmäktige i varje enskilt fall.

Bolaget ska senast den 31 december årligen upprätta samarbetsavtal med kommunen avseende anskaffning av bostäder. Bolaget ska ha en god kommunikation med kommunen och informera om aktuella ärenden så som exempelvis planerade renoveringar, hyreshöjningar och andra åtgärder som kan komma att påverka hyreskontrakt som förmedlats till kommunen.

² Näringslivsstrategi för hållbar tillväxt dnr: 00117-2020, Strategi för bostadsförsörjningen dnr: 00204-2020

Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 5 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2023-04-27, § 63, Dnr 00027-2023	Senast reviderad: 2023-04-27

Ekonomiska mål

Bolaget ska ha en god ekonomisk hushållning. Det innebär att bolaget ska förvalta sin ekonomi på ett sådant sätt att en betryggande säkerhet och en långsiktig ekonomisk hållbarhet uppnås samt utforma sin verksamhet på ett ändamålsenligt sätt och uppnå en hög effektivitet. Bolaget ska utifrån god ekonomisk hushållning och direktiv från ägaren rapportera ekonomiska nyckeltal i sin årsredovisning.

Bolaget ska:

- uppnå en överskottsgrad³ om 36 %.
- ha en soliditet⁴ om lägst 40 %.
- redovisa nyckeltalet direktavkastning⁵.

Uppdrag

Bolaget har utifrån kommunfullmäktiges övergripande mål, det allmännyttiga syftet och affärsmässiga principer i uppgift att genomföra de uppdrag som anges under följande rubriker:

2.1. En tillväxt som är jämställd och ekonomiskt hållbar, där alla känner sig delaktiga

Bolaget ska:

- ha en uthyrningsverksamhet som motverkar diskriminering, främjar jämställdhet, mångfald och integration samt verkar för allas lika värde.
- se till att huvudkontrakt innehåller krav på att underleverantörer ska uppfylla skyldigheten att främja jämställdhet till exempel genom att begära att de ska ha en jämställdhetspolicy.
- erbjuda boendeinflytande till hyresgästerna.

2.2. En trygg och tillgänglig infrastruktur där både stad och landsbygd växer på ett smart och hållbart sätt

Bolaget ska:

- ha ett klimatanpassningsperspektiv i verksamheten och förebygga risker utifrån ett förändrat klimat med mer nederbörd och ökad temperatur.

³ **Överskottsgrad** = Driftnetto dividerat med förvaltningsintäkter (hyresintäkter, övriga intäkter från hyresgäster, hyresbortfall och hyresrabatter).

⁴ **Soliditet** (synlig) = Eget kapital + obeskattade reserver dividerat med balansomslutning.

⁵ **Direktavkastning**, marknadsvärde = driftnettot (nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt/- fastighetsavgift) dividerat med bedömt marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 6 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2023-04-27, § 63, Dnr 00027-2023	Senast reviderad: 2023-04-27

2.3. Ett positivt företagsklimat och medborgarna har arbete och bostad

Bolaget ska bidra till kommunens bostadssociala mål genom att:

- aktivt bidra till ökad inflyttning och ökad integration utifrån efterfrågan i kommunens översiktsplan⁶.
- aktivt verka för en god bostadsförsörjning i hela kommunen med särskild vikt vid att vara en del av landsbygdsutvecklingen.
- agera så att det finns bostäder till studenterna vid Mittuniversitetet i Östersund så att kommunens bostadsgaranti uppfylls samt förmedla bostäder till gymnasieförbundets elever från andra kommuner i den mån det är möjligt.
- särskilt uppmärksamma ungdomars situation på bostadsmarknaden.
- aktivt verka för att förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet så att det blir möjligt för äldre och funktionshindrade att bo kvar.
- i samverkan med kommunen tillmötesgå de behov som uppstår på bostadsmarknaden kopplade till den demografiska utvecklingen med en ökad andel äldre i hela kommunen.
- arbeta för att skapa trygga, tillgängliga och säkra miljöer i och kring bostäder.

2.4. Ett effektivt arbete för minskad miljö- och klimatpåverkan

Bolaget ska vara klimatneutral⁷ till år 2030, och bidra till att Östersunds kommun som geografiskt område är klimatpositiv⁸ till år 2040 genom att:

- minska energianvändningen med 30% till 2030 jämfört med år 2007.
- arbeta för cirkulära flöden som att erbjuda hållbara produkter och tjänster och ha en målsättning att alla inköp ska vara hållbara ur ett livscykelperspektiv.
- vid ny- och ombyggnation uppfylla kraven motsvarande miljöbyggnad silver eller likvärdig certifiering i den mån det är miljömässigt motiverat och ekonomiskt försvarbart.
- vara en ledande aktör och samarbetspartner inom hållbar utveckling, såväl social som miljömässig och årligen redovisa genomförda åtgärder i en hållbarhetsredovisning.

⁶ Översiktsplan 2040 antagen av Kommunfullmäktige 20 juni 2022, dnr 00380-2020

⁷ Klimatneutral betyder att ingen påverkan på klimatet orsakas genom utsläpp av växthusgaser.

⁸ Klimatpositiv betyder att förmågan att reducera koldioxid från luften är större än de egna utsläppen och att bolaget tar ett större ansvar för sin klimatpåverkan än enbart sina direkta utsläpp.

Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 7 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2023-04-27, § 63, Dnr 00027-2023	Senast reviderad: 2023-04-27

2.5. En modern och attraktiv arbetsgivare

Bolaget ska:

- vara en attraktiv arbetsgivare när det gäller jämställdhet, utveckling, hälsa och säkerhet och aktivt arbeta med social hållbarhet och inkludering.

3. Information och ägardialog

Bolaget ska ha en webbplats som nås via kommunens hemsida.

Bolaget ska fortlöpande hålla ägaren informerad om bolagets verksamhet och om omständigheterna påkallar initiera möten med Östersunds Rådhus AB.

Bolaget ska utan dröjsmål lämna protokoll från styrelsesammanträden och bolagsstämma till kommunen.

Bolaget ska delta vid ägardialog med Östersunds Rådhus AB minst en gång per år. Östersunds Rådhus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige har rätt att under löpande år kalla bolagets ledning för information om bolagets verksamhet och ekonomi.

4. Budget, verksamhetsplan och återredovisning

4.1. Budget och affärsplan

Bolaget ska senast den 1 november lämna in en budget och affärsplan för nästkommande räkenskapsår till Östersunds Rådhus AB. Budgeten ska innehålla resultatbudget, kassaflödesbudget samt planerade investeringar. Affärsplanen ska utgå från fastställda mål och uppdrag i bolagets ägardirektiv.

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.

4.2. Kommunal koncernredovisning

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapporter.

Bolaget ska följa de direktiv som Östersunds Rådhus AB utfärdar för att skatteoptimera i koncernen.

Utöver krav i aktiebolagslagen och lag om kommunal bokföring och redovisning gäller att bolagets årsredovisning/bokslut samordnas med kommunkoncernens årsredovisning. Preliminärt bokslut och det reviderade bokslutet inklusive revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisor till bolagsstämman ska lämnas enligt tidplan som delges av kommunen.



Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 8 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2023-04-27, § 63, Dnr 00027-2023	Senast reviderad: 2023-04-27

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det angivna syftet och ändamålet i bolagsordningen och uppdragen ägardirektivet. Uttalandet i förvaltningsberättelsen ska vara så utformat att det kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 9 § kommunallagen samt till lekmannarevisorns granskning.

Bolaget ska redovisa delårsrapporter till Östersunds Rådhus AB per 30 april och 31 augusti. Redovisning sker enligt särskild tidplan som delges av Östersunds kommun. Rapporterna ska, förutom resultat- och balansräkning för perioden, innehålla prognos för helårsresultat samt redovisa utvecklingen av outhyrda lägenheter och hyresförluster samt ge en lägesbild av pågående och planerade investeringar.

Delårsrapporterna ska därtill redovisa utfallet av överskottgrad, soliditet och direktavkastning i jämförelse med medianen hos företag i kommuner med motsvarande antal invånare inom Sveriges Allmännyttan. Om bolaget identifierat att något av uppdragen inte kommer att kunna genomföras ska detta anges i delårsrapporten.

Bolaget ska skriftligen och, om styrelsen för Östersunds Rådhus AB begär, muntligen delge årsredovisningen och delårsrapporterna.