



Särskilt ägardirektiv för LudvikaHem AB

LudvikaHem AB, org.nr. 556048-2019

Dokumentnamn Särskilt ägardirektiv för LudvikaHem AB		Dokumenttyp Styrdokument	Omfattning Bolaget
Dokumentägare Kommundirektör	Dokumentansvarig Koncernekonomichef	Publicering Kommunal författningssamling	
Författningsstöd Kommunallag och aktiebolagslag			
Beslutad KF 2020-12-07, § 175 Antagna vid: Bolagsstämma 2019-04-08	Bör revideras senast Vid behov med årlig översyn	Beslutsinstans Fullmäktige	Diarienummer KS 2020/343
Beslutade revideringar KF 2021-10-18, § 134	Vad revideringen avsett Justering och förtydligande av nyckeltal för bättre styrning av bolagets verksamhet.	Diarienummer vid revideringen KS 2020/441	

Styrdokumentstyper i Ludvika kommun

Utöver styrdokumentstyperna nedan finns det i Ludvika kommun lagbundna styrdokument som inte följer denna terminologi. Namn och beslutsinstans för de styrdokument som styrs istället av gällande lagstiftning.

Dokumenttyp	Definition	Beslutas av	Giltighet	Uppföljning
Policy	Anger kommunens förhållningssätt till något. Långsiktig och övergripande.	Kommunfullmäktige	Tillsvidare	Minst en gång per mandatperiod
Strategi	Hjälper att göra vägval och prioriteringar. Kan innehålla mål och uppdrag.	Kommunstyrelsen eller respektive nämnd	Tillsvidare	Minst en gång per mandatperiod
Riktlinjer	Innehåller konkreta beskrivningar av vad som ska göras och hur det ska göras.	Kommunstyrelsen eller respektive nämnd	Tillsvidare eller beslutad period	Minst en gång per mandatperiod eller då riktlinjen upphör att gälla
Regler	Ska vara konkreta och sätta tydliga gränser.	Fullmäktige, kommunstyrelsen eller respektive nämnd	Tillsvidare eller beslutad period.	Minst en gång per mandatperiod eller då reglerna upphör att gälla

1 Särskilt ägardirektiv för LudvikaHem

Komplementären Ludvika Kommunfastigheter innehar 990 andelar i bolaget Tryggheten i Ludvika KB (969676-4365). Kommanditdelägaren Ludvika Hem AB innehar 10 andelar.

Ovannämnda parter har överenskommit via avtal daterat den 14 juli 2014 att gemensamt driva näringsverksamhet i kommanditbolaget.

Bolagets uppgifter och ändamål

- a) Bolagets verksamhet ska utifrån långsiktiga och affärsmässiga principer, i förvaltning och utveckling av bostäder och bostadsområden, medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen och därmed skapa den kommunnytta som gör det motiverat för Ludvika kommun att äga bolaget.
- b) Bolaget ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och därigenom medverka till att utveckla Ludvika som attraktiv kommun.
- c) Bolaget ska utöva sin verksamhet i överensstämmelse med kommunens fastställda mål.
- d) Bolaget ska erbjuda en yttre och inre miljö som kan tilltala dagens bostadssökande med möjligheten till samvaro i grannskapet.

Krav på bolaget:

Bostadsutbud

- a) Bolaget ska arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden.
- b) Bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder både geografiskt och storleksmässigt.
- c) Bolaget ska medverka till att utveckla kommunen till en attraktiv boendeort genom att verka för ett ömsesidigt och kontinuerligt samråd sker med kommunen i markförvärvs- och planfrågor.

Socialt och demokratiskt ansvar

- a) Bolaget ska medverka till att en god service finns och att förutsättningar för social gemenskap skapas i bostadsområden.
- b) Bolaget ska ha en så väl avvägd sammansättning av bostäder i olika områden att även socioekonomiskt svagare grupper kan beredas bostad.
- c) Bolaget ska ansvara för att det finns bostäder anpassade till särskilda behov.
- d) Bolaget ska skapa och utveckla förutsättningar för de boendes inflytande och delaktighet i bolagets verksamhetsutveckling.

Bolagets ekonomiska mål:

Affärsmässighet

Utifrån lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställs krav på att bolaget ske bedriva sin verksamhet utifrån affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer under iakttagande av det kommunala och allmännyttiga ändamålet med verksamheten. Det innebär bl.a. ett avsteg från den kommunalrättsliga principen om självkostnad.

Avkastningskrav

Bolaget ska ha som långsiktigt mål att generera en direktavkastning om 4,1 % per år. Direktavkastningen definieras som fastigheternas driftsnetto dividerat med bokfört värde, och där driftsnettot är lika med fastigheternas intäkter minus drift och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Omsättningsmål

Bolaget ska drivas utifrån affärsmässiga principer och ha som mål att öka sina intäkter med KPI (Konsumentprisindex) + 0,2 %.

Resultatkrav

Verksamheten skall i så stor utsträckning som möjligt vara självfinansierad och resultat före skatt bör överstiga 2 % av intäkterna.

Effektivitetskrav

Verksamheten skall jobba för effektivisering samt för att uppnå synergieffekter inom koncernen. Administrationskostnader bör minska med 2 % årligen.

Soliditetskrav

Bolaget ska långsiktigt arbeta för en stabil utveckling av bolagets ekonomi. Bolaget ska därför ha som mål att ha en soliditet om minst 20 %. Med justerad soliditet menas eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för latent skatteskuld/totala tillgångarna.

Vinstutdelning och värdeöverföring

Eventuell vinstutdelning (tillsammans med andra eventuella värdeöverföringar) från bolaget till ägaren (Ludvika Kommunfastigheter AB) får högst uppgå till den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår, med ett tillägg av 1 % räknat på den del av aktiekapitalet, som ägaren skjutit till som betalning för aktier, enligt 3 § lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Utdelningen för ett räkenskapsår får inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av föregående års resultat.

Den vinstutdelning, som eventuellt ska ske till ägaren (Ludvika Kommunfastigheter AB), fastställs vid årsstämman.

Krav på kvalitet och underhåll

Bolaget ska erbjuda en yttre och inre miljö som säkrar verksamhetens funktion samt tilltalar hyresgästerna. Därför bör bolagets underhållskostnader följa REPAB +/- 2 %.

Borgensavgifter och lånevillkor

Bolaget ska till kommunen utge en borgensavgift om 0,4 % för under året genomsnittlig utnyttjad borgensnivå.
