



Kansliheten

Ägardirektiv

**Ludvika Kommunfastigheter AB, org.nr.
556049-7140**

Dokumentnamn Ägardirektiv Ludvika Kommunfastigheter AB	Dokumenttyp Ägardirektiv	Omfattning Bolaget	
Dokumentägare Kommunchef	Dokumentansvarig Ekonomichef	Publicering Kommunal författningssamling	
Författningsstöd Kommunallag och aktiebolagslag			
Utfärdade och fastställda av: KF 2019-03-05 § 33 Antagna vid: Bolagsstämma 2019-04-08	Bör revideras senast Vid behov med årlig översyn	Beslutsinstans Fullmäktige	Diarienummer KS 2017/387
Revideringar	Vad revideringen avsett		

Särskilt ägardirektiv för Ludvika Kommunfastigheter

Ludvika Kommunfastigheter är 100 % ägare av Ludvika Hem AB, Stora Brunnsvik AB och komplementär för Tryggheten i Ludvika KB.

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

Kommunala fastigheter och verksamhetslokaler

- a) Bolaget ska äga och förvalta fastigheter för att tillhandahålla kommunens verksamheter med lokaler och vara aktivt i att söka samordningsfördelar.

Bolaget ska även förvalta andra fastigheter som ägs av kommunen enligt särskilda överenskommelser som tecknas mellan parterna.

- b) Bolaget ska sträva efter att lokalerna har en hög tillgänglighet för personer med en fysisk funktionsvariation och att inte någon stängs ute från kommunal verksamhet.
- c) Kommunen ska för ovanstående fastighetsförvaltning betala bolagets självkostnad. I bolagets självkostnad ska det räknas med samtliga kostnader som vid normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synpunkt. Det innebär att relevanta interna och kalkylerade kostnader ska ingå. I självkostnaden ska det också ingå kapitalkostnader och underhåll.

Näringslivsfastigheter¹

- a) Bolaget ska inom Ludvika kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta industri- och näringslivsfastigheter med lokaler för småindustri och tjänsteföretag.
- b) Bolaget ska utifrån långsiktiga och affärsmässiga principer, lokaler för näringslivet medverka till att trygga dess lokalförsörjning i kommunen och därmed skapa kommunnytta. Bolaget ska vara en aktiv aktör på marknaden och därigenom medverka till att utveckla Ludvika som attraktiv kommun.
- c) Bolaget ska utöva sin verksamhet inom näringslivsområdet i överensstämmelse med kommunens fastställda mål.
- d) Bolaget ska utöva ägarstyrning av bolag i fastighetskoncernen i enlighet med uppdrag givna av kommunfullmäktige i syfte att bl.a. uppnå samordning och optimalt resursutnyttjande. Kommunen och bolaget

¹ Med näringslivsfastigheter menas affärs- och industrilokaler

ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse.

Krav på bolaget:

Kommunala fastigheter och verksamhetslokaler

- a) Bolaget ska utveckla fastighetsbeståndet.
- b) Bolaget ska vara en aktiv fastighetsägare.
- c) Bolaget ska trygga kommunens behov av verksamhetslokaler.

Näringslivsfastigheter

- a) Bolaget ska utveckla fastighetsbeståndet,
- b) Bolaget ska vara en aktiv fastighetsägare.

Bolagets ekonomiska mål:

Vinstutdelning

Den vinstutdelning, som eventuellt sker från Ludvika Kommunfastigheter AB och dess dotterbolag, ska föras vidare till ägaren. Detta fastställs vid årsstämman.

Bolagets resultatmål

- a) Bolaget ska hålla en långsiktig hållbar lönsamhetsnivå och bedriva verksamheten utan behov av kapitaltillskott från Ludvika kommun.
- b) Bolagets lönsamhetsnivå ska vara tillräcklig för att säkerställa bolagets förnyelse och tillväxt.
- c) Bolaget ska fastställa eventuell utdelning och koncernbidrag för bolaget i samband med årsbokslut.
- d) Bolaget ska hålla en långsiktig stabil soliditetnivå. Nivån kan variera över tid beroende av åtaganden som ägaren finner angelägna. Soliditetsnivå bör lägst vara 15 procent.

Resultatmål för kommunala fastigheter och verksamhetslokaler

- a) Ekonomiska målet för kommunala fastigheter är att direktavkastningen på fastigheterna inte ska understiga 1 %. Direktavkastningen definieras som fastigheternas driftsnetto dividerat med aktuellt återanskaffningsvärde, och där driftsnettot är lika med fastigheternas intäkter minus drift och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Resultatmål för näringslivsfastigheter:

- a) Ekonomiska målet för näringslivsfastigheter är att direktavkastningen på fastigheterna inte bör understiga 3 %. Direktavkastning definieras som fastigheterna driftsnetto dividerat med aktuellt återanskaffningsvärde och där driftnettot är lika med fastigheternas intäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt