



Särskilt ägardirektiv Stora Brunnsvik AB

Stora Brunnsvik AB, org.nr 559005-4911

Dokumentnamn Särskilt ägardirektiv Stora Brunnsvik 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 2020/343
Beslutade revideringar KF 2021-1018, § 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

Särskilt ägardirektiv för Stora Brunnsvik AB

Bolagets uppgifter och ändamål

- a) Bolaget ska äga och förvalta fastighetsbeståndet för att tillhandahålla kommunens verksamheter, näringslivet, offentliga aktörer, föreningar och privatpersoner med lokaler och/eller bostäder samt vara aktivt i att söka samordningsfördelar.
- b) Bolagets verksamhet ska utifrån långsiktiga och affärsmässiga principer, i förvaltning och utveckling av bostäder och lokaler medverka till att utveckla Brunnsviksområdet och därmed skapa den kommunnytta som gör det motiverat för Ludvika kommun att äga bolaget.
- c) Bolaget ska erbjuda en yttre och inre miljö som kan tilltala kommunens verksamheter, bostadssökande, näringsidkare och offentliga aktörer med möjligheter till samvaro i området.

Krav på bolaget

Bolagets fastigheter

- a) Bolaget ska förvalta och utveckla fastighetsbeståndet,
- b) Bolaget ska vara en aktiv fastighetsägare,
- c) Bolaget ska bidra till att täcka kommunens behov av verksamhetslokaler. Kommunen ska för ovanstående fastighetsförvaltning betala bolagets självkostnad. I bolagets självkostnad ska samtliga kostnader som vid normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synpunkt räknas med. Det innebär att resultatkrav, relevanta interna kostnader och kalkylerade kostnader ska ingå. Även investeringskostnader kopplade till reparationer och myndighetskrav i bolagets ägda fastigheter, kapitalkostnader och underhållskostnader ska ingå.

Bolagets ekonomiska mål

- a) Bolaget ska hålla en långsiktig hållbar lönsamhetsnivå och driva verksamheten utan behov av kapitaltillskott från sin ägare. Resultat före skatt ska överstiga 1,5 % av intäkterna.
- b) Intäkterna ska öka med KPI (konsumentprisindex) + 0,2 %.
- c) Bolaget ska fastställa eventuell utdelning eller koncernbidrag för bolaget i samband med årsbokslut.
- d) Bolaget ska hålla en långsiktig stabil soliditetsnivå. Nivån kan variera över tid beroende av åtaganden som ägaren finner angelägna. Soliditetsnivån bör lägst vara 6 %.

- e) Bolaget ska ha som ekonomiskt mål att direktavkastningen på fastigheter som uthyrs till kommunal verksamhet aldrig ska överstiga 1 %.
 - f) Bolaget ska ha som ekonomiskt mål att direktavkastningen på fastigheter som uthyrs till näringsliv m.m. aldrig ska understiga 6 %. Direktavkastning definieras som fastigheternas driftnetto dividerat med aktuellt bokfört värde och där driftnettot är lika med fastigheternas intäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.
 - g) Bolaget ska erbjuda en tilltalande yttre och inre miljö som säkrar verksamhetens funktion samt tilltalar hyresgästerna. Bolagets underhållskostnader ska följa REPAB +/- 2 %.
 - h) Verksamheten ska jobba för effektivisering samt för att uppnå synergieffekter inom koncernen. Administrationskostnader bör minska med 2 % årligen.
-