



Särskilt ägardirektiv Ludvika kommunfastigheter AB

Ludvika kommunfastigheter AB, org.nr.
556049-7140

Dokumentnamn Särskilt ägardirektiv Ludvika kommunfastigheter 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	Vad revideringen avsett	Diarienummer vid revideringen	

KF 2021-10-18, § 134	Justering och förtydligande av nyckeltal för bättre styrning av bolagets verksamhet.	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 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 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.

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, med 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

ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse.

¹ Med näringslivsfastigheter menas affärs- och industrilokaler

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:

Bolagets resultatmål

Bolaget ska hålla en långsiktig hållbar lönsamhetsnivå och bedriva verksamheten utan behov av kapitaltillskott från Ludvika kommun. Resultat före skatt bör överstiga 1,5 % av intäkterna.

Omsättningsmål

Bolagets lönsamhetsnivå ska vara tillräcklig för att säkerställa bolagets förnyelse och tillväxt. Intäkterna ska öka med KPI (konsumentprisindex) + 0,2 %.

Effektivitetskrav

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

Soliditetskrav

Bolaget ska hålla en långsiktig stabil soliditetnivå. Nivån kan variera över tid beroende av åtaganden som ägaren finner angelägna. Soliditetsnivå bör lägst vara 12 procent.

Avkastningskrav

Målet är att direktavkastningen ej bör understiga 4,1 %. Direktavkastning definieras som fastigheterna driftnetto dividerat med bokfört värde och där driftnettot är lika med fastigheternas intäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt

Vinstutdelning och värdeöverföring

Den vinstutdelning, som eventuellt sker från Ludvika Kommunfastigheter AB och dess dotterbolag, ska föras vidare till ägaren. Beslut kring sådan fastställs vid årsstämman. Bolaget ska fastställa eventuell utdelning och koncernbidrag för bolaget i samband med årsbokslut.

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 %.