

Ägardirektiv

LudvikaHem AB, org.nr. 556048-2019

Dokumentnamn Ägardirektiv LudvikaHem 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 LudvikaHem

Ludvika Hem AB är kommanditdelägare med 10 andelar i Tryggheten Ludvika KB (969676-4365).

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 5 % per år. Direktavkastningen definieras som fastigheternas driftsnetto dividerat med beräknat marknadsvärde, och där driftsnettot är lika med fastigheternas intäkter minus drift och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Soliditetskrav

Bolaget ska långsiktigt arbeta för en tillfredsställande konsolidering av bolaget. Bolaget ska därför ha som mål att ha en soliditet (justerad) om minst 20 % och den får inte vara lägre än 15 % över tid. Med justerad soliditet menas eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för latent skatteskuld/totala tillgångarna.

Vinstutdelning/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.

Utdelningen för ett räkenskapsår får dock i regel inte överstiga hälften av föregående års vinst för bolaget.

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

Borgensavgifter och lånevillkor

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