

Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 1 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2022-04-28, § 90, Dnr 00023-2022	Senast reviderad: 2022-04-28

Ägardirektiv för Östersundshem AB

Detta ägardirektiv avser Östersundshem AB, 556528-1648 (nedan kallat bolaget) och har fastställts på bolagsstämma 2022-05-11.

Bolag:	556528-1648 Östersundshem AB
Adress:	Rådhusgatan 29, 831 35 ÖSTERSUND
Bolagsordning:	Antagen av kommunfullmäktige 2022-04-28. Registrerad hos PRV
Ägardirektiv:	Antagna av kommunfullmäktige 2022-04-28
Gäller fr o m:	Bolagsstämman 2022 och tills vidare.

1. Bolaget som en del av den kommunala organisationen

Bolaget ägs av Östersunds kommun och är en del av kommunens verksamhet och ska beakta detta. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och av bolagsordningen, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen, fastställda av bolagsstämma.

1.1. Kommunens direktivrätt

Bolagets styrelse och verkställande direktör har att följa utfärdade direktiv, såvida dessa inte strider mot bolagsordningen, mot tvingande bestämmelser i lag eller annan författning, exempelvis aktiebolagslagen och offentlighets- och sekretesslagen, eller strider mot bolagets intresse.

Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen.

1.2. Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar kommunens ledningsfunktion över bolaget i enlighet med vad som anges i kommunstyrelsens reglemente och i lag. Ledningsfunktionen har i kommunen även förtydligats med Policy för styrning av bolag som ägs av Östersunds kommun¹.

Kommunstyrelsen och Östersunds Rådhus AB har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen och Östersunds Rådhus AB den information om verksamheten som den

¹ Policy för styrning av kommunägda bolag, antagen av KF 2006-06-29 § 115, reviderad 2020-04-21 § 79



Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 2 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2022-04-28, § 90, Dnr 00023-2022	Senast reviderad: 2022-04-28

begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt 6 kap. 9 § kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

1.3. Vid en extraordinär händelse

Bolaget ska vid en extraordinär händelse aktivt kunna ställa resurser till förfogande vid framtagande av risk- och sårbarhetsanalyser, vid deltagande i kommunövergripande stab för hantering av pågående händelse, vid planering av ett framtida civilt försvar och andra behov kopplat till ledning och styrning.

1.4. Offentlighet- och sekretess

Bolaget omfattas av offentlighetsprincipen vilket innebär att allmänna handlingar som inte omfattas av sekretess måste lämnas ut. Handlingarna ska hållas ordnade. Bolaget ska utse vem som får fatta eventuellt avslagsbeslut.

Föreligger på grund av lagstadgad sekretess hinder mot att överlämna viss uppgift till ägaren får uppgiften uteslutas. Bolaget ska i så fall uppge att strykning/utelämnande skett.

Bolaget omfattas av kommunens arkivreglemente. Kommunstyrelsen är arkivmyndighet.

1.5. Farliga förmåner

Bolaget ska ha en policy för aktiv hantering av frågor kring farliga förmåner. I avsaknad av egen policy kan kommunens policy användas.

1.6. Fullmäktiges ställningstagande

Bolaget ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Exempel på ärenden som kan vara principiellt viktiga är:

1. Större investeringar som väsentligt påverkar ägarens ekonomi och /eller medför risk för ägaren i sådan grad att uppställda ägardirektiv ej kan uppnås (med större investeringar avses inte reinvesteringar eller andra investeringar som erfordras för att hålla nuvarande fastighetsbestånd eller anläggningar intakta)
2. Kapitaltillskott till bolag
3. Förvärv av företag och bildande av dotterbolag eller annat väsentligt företagsengagemang om förvärvet medför väsentligt ökad riskbild
4. Förvärv av aktier eller andelar i andra bolag av strategisk betydelse för verksamheten om förvärvet medför väsentligt ökad riskbild
5. Frivillig likvidation av bolag
6. Försäljning av bolag

Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 3 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2022-04-28, § 90, Dnr 00023-2022	Senast reviderad: 2022-04-28

Beslut i nämnda frågor ska beredas av styrelse om ett bolag finns, koncernstyrelsen och av kommunstyrelsen

Av bolagsordningen framgår att vissa beslut i bolaget fattas av bolagsstämman. En fråga som faller utanför uppräknningen i bolagsordningen kan trots detta vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida fullmäktiges ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med Östersunds Rådhus AB:s styrelse.

Bolagets styrelse får utan godkännande av kommunfullmäktige besluta om försäljning och förvärv till ett belopp om högst 100 mnkr per år (enligt aktuell extern värdering). Vid försäljningar utanför tätorten bör bolaget lägga särskild vikt vid att vara en del av landsbygdsutvecklingen. Planerade försäljningar ska redovisas löpande till Östersunds Rådhus AB.

1.7. Styrelse och arvoden

Styrelsearvoden samt övriga ersättningar utgår enligt de av Östersunds kommuns fullmäktige antagna bestämmelserna om ersättning till förtroendevald m.fl. i Östersunds kommun. För tjänstemannastyrelseuppdrag utgår inget arvode.

1.8. God sed

Bolagets styrelse ska i enlighet med god sed:

- anpassa skriftliga instruktioner i form av arbetsordning, instruktion för verkställande direktören samt rapporteringsinstruktion till bolagets förhållanden. Instruktionerna ska vara så tydliga, utförliga och konkreta att de kan tjäna som styrdokument för styrelsens arbete.
- fortlöpande följa upp och utvärdera bolagets verksamhet mot ägarnas ändamål med verksamheten och de mål och riktlinjer som fastställts
- se till att erforderliga riktlinjer fastställts för bolagets uppträdande i etiskt hänseende gentemot anställda, kunder, leverantörer och det omgivande samhället i övrigt.
- diskutera hur uttalanden till allmänhet och massmedia ska göras i bolagets namn och informera Östersunds Rådhus AB:s verkställande direktör om frågor som kan vara av allmän intresse.
- årligen utvärdera sitt eget arbete, varvid utvärderingen ska minst omfatta om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina uppgifter, om dess arbetsformer fungerar och om den är organiserad på lämpligt sätt när det gäller eventuell arbetsfördelning. Om styrelsen kommer fram till att det finns brister som behöver åtgärdas ska styrelsen åtgärda bristerna eller anmäla dem till bolagets aktieägare
- årligen utvärdera verkställande direktörens insatser, varvid endast styrelseledamöterna ska närvara

Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 4 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2022-04-28, § 90, Dnr 00023-2022	Senast reviderad: 2022-04-28

- se till att ny styrelseledamot genomgår en introduktionsutbildning om bolaget, dess verksamhet, organisation, marknad m.m.

2. Bolagets ändamål och verksamhetsinriktning

Det övergripande allmännyttiga syftet med bolaget är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet och målsättningen för bolagets verksamhet är, utöver vad som anges i bolagsordningen, att bygga och förvalta bostäder och därmed få en bra balans och utbud på bostadsmarknaden, samt fungera som ett viktigt instrument för att uppnå kommunens bostadssociala mål. Bolaget förväntas offensivt medverka till en hållbar befolkningstillväxt och en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i kommunen i enlighet med kommunens strategier för näringsliv och bostadsförsörjning².

Bolaget ska med beaktande av kommunens bostadspolitiska målsättningar och affärsmässiga principer, vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och förädla sitt bostadsinnehav genom nyproduktion, köp respektive försäljning av bostäder. Bolaget kan i undantagsfall med beaktande av affärsmässiga principer producera annat än hyresbostäder efter godkännande av kommunfullmäktige i varje enskilt fall.

Bolaget ska senast den 31 december årligen upprätta samverkansavtal med kommunen avseende bostäder till socioekonomiskt utsatta grupper och personer med funktionsnedsättningar.

Bolaget har utifrån kommunfullmäktiges övergripande mål, det allmännyttiga syftet och affärsmässiga principer följande uppdrag:

2.1. En tillväxt som är jämställd och ekonomiskt hållbar, där alla känner sig delaktiga

Bolaget ska:

- ha en uthyrningsverksamhet som motverkar diskriminering, främjar jämställdhet, mångfald och integration samt verkar för allas lika värde.
- se till att huvudkontrakt innehåller krav på att underleverantörer ska uppfylla skyldigheten att främja jämställdhet till exempel genom att begära att de ska ha en jämställdhetspolicy.
- erbjuda boendeflytande till hyresgästerna.
- uppnå en överskottsgrad³ om 36 % per år under åren 2021-2024.
- ha en soliditet⁴ om lägst 40 %.

² Näringslivsstrategi för hållbar tillväxt dnr: 00117-2020, Strategi för bostadsförsörjningen dnr: 00204-2020

³ **Överskottsgrad** = Driftnetto dividerat med förvaltningsintäkter (hyresintäkter, övriga intäkter från hyresgäster, hyresbortfall och hyresrabatter).

⁴ **Soliditet** (synlig) = Eget kapital + obeskattade reserver dividerat med balansomslutning.

Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 5 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2022-04-28, § 90, Dnr 00023-2022	Senast reviderad: 2022-04-28

- redovisa nyckeltalet direktavkastning⁵.

2.2. En trygg och tillgänglig infrastruktur där både stad och landsbygd växer på ett smart och hållbart sätt

Bolaget ska:

- ha ett klimatanpassningsperspektiv i verksamheten och förebygga risker utifrån ett förändrat klimat med mer nederbörd och ökad temperatur.
- arbeta för att skapa trygga, tillgängliga och säkra miljöer i och kring bostäder.
- aktivt verka för en god bostadsförsörjning i hela kommunen.

2.3. Ett positivt företagsklimat och medborgarna har arbete och bostad

Bolaget ska:

- aktivt bidra till ökad inflyttning och ökad integration utifrån den efterfrågan i de orter som utpekas i kommunens översiktsplan⁶.
- agera så att det finns bostäder till studenterna vid Mittuniversitetet i Östersund så att kommunens bostadsgaranti uppfylls.
- särskilt uppmärksamma ungdomars situation på bostadsmarknaden
- i den mån det är möjligt förmedla bostäder till gymnasieförbundets elever från andra kommuner.
- aktivt verka för att förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet så att det blir möjligt för äldre och funktionshindrade att bo kvar.

2.4. Medborgarna får stöd, vård- och omsorg och lever ett självständigt liv

Bolaget ska:

- i samverkan med kommunen tillmötesgå de behov som uppstår på bostadsmarknaden kopplade till den demografiska utvecklingen med en ökad andel äldre i hela kommunen.
- hålla kommunen informerad om renoveringar, hyreshöjningar och andra åtgärder som kan komma att påverka hyreskontrakt som förmedlats genom kommunen.

2.5. Ett effektivt arbete för minskad miljö- och klimatpåverkan

Bolaget ska:

- öka andelen förnybar energi.
- minska energianvändningen med 30% till 2030 jämfört med år 2007.

⁵ **Direktavkastning**, marknadsvärde = driftnettot (nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt/- fastighetsavgift) dividerat med bedömt marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

⁶ Brunflo, Lit, Häggenås, Fåker, Tandsbyn och Orrviken.

Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 6 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2022-04-28, § 90, Dnr 00023-2022	Senast reviderad: 2022-04-28

- vid ny- och ombyggnation, i den mån det är möjligt, uppfylla kraven motsvarande miljöbyggnad silver eller likvärdig certifiering.
- genomföra åtgärder som bidrar till en cirkulär ekonomi.
- vara en ledande aktör och samarbetspartner inom hållbar utveckling, såväl social som miljömässig och årligen redovisa genomförda åtgärder i en hållbarhetsredovisning.

2.6. En modern och attraktiv arbetsgivare

Bolaget ska:

- vara en attraktiv arbetsgivare när det gäller jämställdhet, utveckling, hälsa och säkerhet.
- arbeta aktivt med social hållbarhet och inkludering.

3. Information och ägardialog

Bolaget ska ha en webbplats som nås via kommunens hemsida.

Bolaget ska fortlöpande hålla ägaren informerad om bolagets verksamhet och om omständigheterna påkallar initiera möten med Östersunds Rådhus AB.

Bolaget ska utan dröjsmål lämna protokoll från styrelsesammanträden och bolagsstämma till kommunen.

Bolaget ska delta vid ägardialog med Östersunds Rådhus AB minst en gång per år. Östersunds Rådhus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige har rätt att under löpande år kalla bolagets ledning för information om bolagets verksamhet och ekonomi.

4. Budget, verksamhetsplan och återredovisning

4.1. Budget och verksamhetsplan/affärsplan

Bolaget ska i december lämna in en fastställd budget och en verksamhets/affärsplan för nästkommande räkenskapsår till Östersunds Rådhus AB. Budgeten ska innehålla resultatbudget, kassaflödesbudget samt planerade investeringar. Planen ska utgå från fastställda mål i bolagets ägardirektiv. Bolaget ska i övrigt lämna den information kommunen behöver inför budgetarbetet.

Bolaget ska följa riktlinjerna i den gemensamma finanspolicyn för kommunen och de kommunägda företagen. Finansieringsbehov ska hanteras genom Östersunds kommuns internt bank i första hand. Avvikelse i hanteringen sker i samråd med internbanken.

4.2. Kommunal koncernredovisning

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av årsredovisning och delårsrapporter.

Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 7 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2022-04-28, § 90, Dnr 00023-2022	Senast reviderad: 2022-04-28

Utöver krav i aktiebolagslagen och lag om kommunal bokföring och redovisning gäller att bolagets årsredovisning/bokslut samordnas med kommunkoncernens årsredovisning. Preliminärt bokslut och det reviderade bokslutet inklusive revisionsberättelse och granskningsrapport från lekmannarevisor till bolagsstämman ska lämnas enligt tidplan som delges av kommunen.

Bolagets styrelse ska årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det angivna syftet och ändamålet i bolagsordningen och uppdragen ägardirektivet. Uttalandet i förvaltningsberättelsen ska vara så utformat att det kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 9 § kommunallagen samt till lekmannarevisorns granskning.

Bolaget ska muntligen och skriftligen delge årsredovisningen vid Östersunds Rådhus AB:s styrelsemöte i mars.

Bolaget ska redovisa delårsrapporter till Östersunds Rådhus AB per 30 april och 31 augusti. Redovisning sker enligt särskild tidplan som delges av Östersunds kommun. Rapporterna ska, förutom resultat- och balansräkning för perioden, innehålla prognos för helårsresultat samt redovisa utvecklingen av outhyrda lägenheter och hyresförluster samt ge en lägesbild av pågående och planerade investeringar.

Delårsrapporterna ska därtill redovisa utfallet av överskottgrad, soliditet och direktavkastning i jämförelse med medianen hos företag i kommuner med motsvarande antal invånare inom Sveriges Allmännyttan. Om bolaget identifierat att något av uppdragen inte kommer att kunna genomföras ska detta anges i delårsrapporten.

Delårsrapporterna ska delges muntligt och skriftligt vid Östersunds Rådhus AB:s styrelsemöten i maj och september.

4.3. Bolagsstyrningsrapport

Bolaget ska i samband med årsredovisningen överlämna en bolagsstyrningsrapport till kommunstyrelsen. Rapporten kan avges som en del av årsredovisningen eller som en fristående rapport. I bolagsstyrningsrapporten ska följande information framgå:

1. Om utvärdering av styrelsen och verkställande direktören genomförts.
2. Om styrelseledamöterna eller verkställande direktören har uppdrag, aktier andelar eller andra intressen i företaget som bolaget har affärsförbindelser med eller som är verksamt i samma bransch som bolaget.
3. Hur styrelsearbetet bedrivits, inkluderande eventuell arbetsfördelning, antal sammanträden, genomsnittlig närvaro samt vem som varit sekreterare vid styrelsens sammanträden.
4. Hur den interna kontrollen, både vad gäller uppfyllande av bolagets syfte, av ägaren beslutade verksamhetsmål och finansiell rapportering, är organiserad och hur väl den fungerat under senaste räkenskapsåret.



Dokumentnamn: Ägardirektiv för Östersundshem		Sida: 8 (8)
Skapad av: Kommunledningsförvaltningen, Område Ekonomi och finans	Beslutad av: Kommunfullmäktige 2022-04-28, § 90, Dnr 00023-2022	Senast reviderad: 2022-04-28

5. Hur bolagets risker bedömts och följts upp.
6. Hur bolaget kommunicerar med revisorerna och lekmannarevisorerna.
7. Vilka ärenden som bolaget överlämnat till kommunen för att bereda kommunfullmäktige tillfälle att ta ställning.