

## Ägardirektiv för Östersundshem AB

Detta ägardirektiv avser Östersundshem AB, 556528-1648 (nedan kallat bolaget) och har fastställts på bolagsstämma 2024-06-11.

Bolag: 556528-1648 Östersundshem AB  
Adress: Rådhusgatan 29, 831 35 ÖSTERSUND  
Gäller fr o m: Bolagsstämman 2024 och tills vidare.

### 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.

### 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. Bolagets verksamhet regleras, utöver av lag och av bolagsordningen, av direktiv utfärdade av kommunfullmäktige i ägarkommunen, fastställda av bolagsstämma.

### Kommunens ledningsfunktion

Bolaget står enligt 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 Riktlinje för styrning av kommunens bolag<sup>1</sup>. Riktlinjen ska årligen antas av bolagsstämman som ett direktiv från ägaren.

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

---

<sup>1</sup> Riktlinje för styrning av kommunens bolag, antagen av Kommunfullmäktige, 2023-12-19, § 252

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

### **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.

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

Ärenden av principiell beskaffenhet såsom till exempel investeringar, förvärv av aktier eller avveckling av verksamhet som medför en ökad riskbild eller förändrat uppdrag för bolaget ska alltid vara föremål för förankring i moderbolaget. Vid utökning av verksamhet ska en grundläggande förutsättning vara att det finns en koppling till det kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna. Ytterligare förtydligande framgår av Riktlinje för styrning av kommunens bolag.

### **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 ska vara en föregångare på bostadsmarknaden med syfte att bidra till kommunens tillväxt. Bolaget förväntas offensivt medverka till en hållbar befolkningstillväxt och en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i kommunen i enlighet med kommunens strategi för bostadsförsörjning<sup>2</sup>.

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 medverka i upprättande samarbetsavtal med kommunen avseende anskaffning av bostäder. Bolaget ska ha en god kommunikation med kommunen och informera

---

<sup>2</sup> Strategi för bostadsförsörjningen dnr: 00204-2020

om aktuella ärenden så som exempelvis planerade renoveringar, hyreshöjningar och andra åtgärder som kan komma att påverka hyreskontrakt som förmedlats till kommunen.

## Ekonomiska mål

Bolaget ska ha en god ekonomisk hushållning. Det innebär att bolaget ska förvalta sin ekonomi på ett sådant sätt att en betryggande säkerhet och en långsiktig ekonomisk hållbarhet uppnås samt utforma sin verksamhet på ett ändamålsenligt sätt och uppnå en hög effektivitet. Bolaget ska utifrån god ekonomisk hushållning och direktiv från ägaren rapportera ekonomiska nyckeltal i sin årsredovisning.

Bolaget ska:

- ha en överskottsgrad om lägst 36 %<sup>3</sup>.
- ha en soliditet om lägst 40 %<sup>4</sup>.
- ha en avkastning på totalt kapital om lägst 2 %<sup>5</sup>
- redovisa nyckeltalet direktavkastning<sup>6</sup>.

Nyckeltalen ska räknas och redovisas som rullande 48-månaders medeltal.

## Verksamhetsmål

Bolagets verksamhet ska bidra till att kommunfullmäktiges mål uppfylls. Bolagets uppdrag utgår både från kommunens genomgripande mål och det mål där bolaget har sin kärnverksamhet. Vilka dessa är framgår av rubrikerna nedan:

**Bolaget ska bedrivas socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbart och har i uppdrag att:**

- vara klimatneutral till år 2030, och bidra till att kommunen som geografiskt område är klimatpositiv till år 2040.
- arbeta för cirkulära flöden som att erbjuda hållbara produkter och tjänster och ha en målsättning att alla inköp ska vara hållbara ur ett livscykelperspektiv.
- ha ett klimatanpassningsperspektiv i verksamheten och förebygga risker utifrån ett förändrat klimat med mer nederbörd och ökad temperatur.
- vid ny- och ombyggnation, i den mån det är möjligt, uppfylla kraven motsvarande miljöbyggnad silver eller likvärdig certifiering.

---

<sup>3</sup> **Överskottsgrad** = Driftnetto dividerat med Förvaltningsintäkter (hyresintäkter, övriga intäkter från hyresgäster, hyresbortfall och hyresrabatter).

<sup>4</sup> **Soliditet** (synlig) = Eget kapital + Obeskattade reserver dividerat med Balansomslutning.

<sup>5</sup> **Avkastning på totalt kapital** = Rörelseresultat + Finansiella intäkter dividerat med Ingående balans Totala tillgångar + Utgående balans Totala tillgångar delat på 2

<sup>6</sup> **Direktavkastning, marknadsvärde** = Driftnetto (nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt/- fastighetsavgift) dividerat med Bedömt marknadsvärde på fastighetsbeståndet.

- 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.

**Bolaget ska bidra till en attraktiv och välfungerande arbetsmarknad och har i uppdrag att:**

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

**Bolaget ska bidra till en hållbar tillväxt genom att attrahera både människor och näringsliv och har i uppdrag att:**

- aktivt verka för en god bostadsförsörjning i hela kommunen med särskild vikt vid att vara en del av landsbygdsutvecklingen.
- i samverkan med kommunen aktivt bidra till ökad inflyttning och integration utifrån kommunens översiktsplan avseende socioekonomisk utveckling och den demografiska utvecklingen med en ökad andel äldre.
- arbeta för att skapa trygga, tillgängliga<sup>7</sup> och säkra miljöer i och kring bostäder. I arbetet ska funktionshindrade och äldre särskilt beaktas.
- agera så att det finns bostäder till studenterna vid Mittuniversitetet i Östersund så att kommunens bostadsgaranti uppfylls och i den mån det är möjligt förmedla bostäder till gymnasieförbundets elever från andra kommuner.
- särskilt uppmärksamma ungdomars situation på bostadsmarknaden

### Uppföljning

Bolaget ska årligen återredovisa hur mål och uppdrag i ägardirektivet har genomförts samt hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det angivna syftet och det kommunala ändamålet som angivits i bolagsordningen. Bolaget ska därtill inlämna de uppgifter som ägaren behöver för att upprätta koncernens års- och hållbarhetsredovisning.

Ytterligare direktiv gällande styrning, uppföljning och återredovisning framgår av Riktlinje för styrning av kommunens bolag.

---

<sup>7</sup> Med tillgängliga avses såväl fysisk tillgänglighet i bostaden samt i närområdet som stöd för att klara vardagen, ex tillgång till hissar, bokningssystem osv.