

Utgivare: Kommunledningsförvaltningen kansli

Gäller från 2018-10-08

Beslut: Styrelsen Alvesta Kommunföretag 2018-09-25 och fastställt av bolagsstämma 2018-10-08

Specifikt ägardirektiv för AllboHus Fastighets AB

För den verksamhet som bedrivs i Allbohus Fastighets AB ("Bolaget") gäller förutom "Ägardirektiv för Alvesta kommuns helägda aktiebolag" även detta specifika ägardirektiv utfärdat av styrelsen för Alvesta Kommunföretag AB den 25 september 2018 och fastställt av bolagsstämman i Bolaget den 8 oktober 2018.

Verksamhetens syfte

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Alvesta kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

Bolaget ska tillgodose huvuddelen av lokalbehovet för den kommunala verksamheten.

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med beaktande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Alvesta kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer

Verksamhetens inriktning

Bolaget ska verkställa bostadspolitiska beslut till exempel vad gäller att trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt ökad valfrihet

Bolaget ska vidare:

- på rimliga affärsmässiga principer äga, förvalta, utveckla, bygga, förvärva och avyttra bostäder anpassade till särskilda behov till exempel för ungdomar, studenter, för äldre personer med särskilda behov samt dessutom för övriga kommunala verksamhetslokaler
- aktivt bidra till en utveckling av bostäder i hela kommunen
- arbeta för att utveckla och tillhandahålla de produkter och tjänster i boendet som efterfrågas.

**Ägardirektiv för AllboHus
Fastighets AB**

Bolaget får inte bedriva annan verksamhet än sådan som är förenlig med bolagsordningen. Verksamheten ska även vara förenlig med den kommunala kompetensen.

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd ska ha en omfattning och spridning så att verksamheten är diversifierad för olika målgrupper. Bolaget fastighetsbestånd ska också ha en god geografisk spridning i kommunen.

Bolagets lägsta vakansnivå bör vara sådan att den medger en tillfredställande rörlighet på bostadsmarknaden i kommunen. Vid förväntad bostadsbrist ska Bolaget ha beredskap att tillgodose efterfrågan, om byggbar mark finns tillgänglig och det kan ske inom sunna affärsmässiga principer.

Hyresgästinflytande

Bolaget ska verka för att dess hyresgäster bereds tillfälle till ett reellt inflytande över boendet. Bolaget ska bidra till att utveckla formerna för de boendes inflytande.

Hållbar utveckling, ekonomiska aspekter

Bolaget ska ha en hyressättning som avspeglar de boendes grundläggande värderingar för att säkra hyresrätten.

Hållbar utveckling, socialt ansvar

Bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen och därmed vara en förebild. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda i kommunen och är ett gemensamt ansvar. Den sociala aspekten i bostadsområdena ska särskilt uppmärksammas.

Hållbar utveckling, ekologiskt ansvar

Bolagets verksamhet ska präglas av hållbar utveckling med ekologiskt ansvar inom den affärsmässiga principen och kontinuerligt pröva åtgärder som bidrar till långsiktighet.

Verksamhetens mål

Bolaget har följande mål för sin verksamhet:

- att bidra till att Alvesta kommuns utveckling stärks av attraktiva bostäder genom förädling av befintliga bostäder och nybyggnation av bostäder
- att de boende genom Bolaget får möjlighet till ett inflytande på sin bostad och sitt bostadsområde. På så sätt möjliggörs ett fördjupat engagemang i och ansvarstagande för boendet och därigenom utvecklar hyresgästen sin egen välfärd
- att bidra till samtliga aspekter i en hållbar utveckling
- att ansvara för huvuddelen av byggnation, utveckling och förvaltning av kommunala verksamhetslokaler

Ägardirektiv för AllboHus Fastighets AB

- Bolaget ska uppfattas som den bästa hyresvärden i Alvesta med långsiktigt goda relationer till sina hyresgäster samt genom attraktiva boendemiljöer av olika slag, bidra till utvecklingen av kommunen.

Målen i affärsplanen ska utformas så att de kan jämföras med Bolagets prestationer över tiden samt med andra jämförbara bolag. Bolaget ansvarar för att ta fram jämförelsetal.

Klimat- och miljömål

Bolaget ska aktivt driva klimat och miljöfrågor i sin verksamhet. Bolaget ska sätta upp mätbara mål som följs upp årligen.

Ekonomiska och finansiella mål

Värdeöverföringen till Moderbolaget ska motsvara statslåneräntan året före aktuellt räkenskapsår med tillägg av en (1) procentenhet i riskpremie (fastställs årligen av regeringen). Avkastningskravet beräknas på tillskjutet kapital i bolaget. Värdeöverföringen ska årligen lämnas till moderbolaget Alvesta Kommunföretag AB.

För Bolagets verksamhet med framförallt bostäder är det årliga resultatmålet ett avkastningskrav om minst 100 prisbasbelopp före bokslutsdispositioner och skatt. För de kommunala verksamhetslokalerna ska en avkastning om 2% av totala hyror uppnås.

Soliditeten ska uppgå till minst 10% i genomsnitt de fem senaste åren. Undantag för enskilt år kan beslutas av moderbolaget.

Bolagets fastigheter ska årligen värderas baserat på marknadsmässiga antaganden. Det ska tydliggöras i bolagets årsredovisning.

Vidare ska Bolaget årligen redovisa direktavkastningen på fastighetsinnehavet i jämförelse över tiden.

Rollfördelning i vissa beslut

I de gemensamma ägardirektiven för de av kommunen helägda bolagen beskrivs moderbolagets respektive kommunfullmäktiges roll i vissa strategiska beslut för bolagen (större investeringar, försäljningar m m). Vad som omfattas av punkterna i det gemensamma direktivet ska bedömas av moderbolaget. En utgångspunkt är dock att transaktioner över ett visst belopp och om åtgärder/verksamheter kan komma att avvika från principer i ägardirektiv, ska frågan föras vidare för ställningstagande och beslut innan någon av de uppräknade åtgärderna vidtas:

- Över 30 mkr till kommunfullmäktige
- Över 10 mkr avseende kommunala lokaler till kommunfullmäktige
- Mellan 20 – 30 mkr till moderbolaget
- Under 20 mkr hanteras av AllboHus

Köp och försäljning av fastigheter

Bolaget ska alltid informera styrelsen i moderbolaget Alvesta Kommunföretag AB innan Bolaget genomför köp eller försäljning av fastighet samt bildande, köp eller försäljning av bolag, så att moderbolaget kan ta ställning till affärens genomförande och bedöma om ärendet ska överlämnas till kommunfullmäktige. Bolaget ska även lämna rapport till moderbolagets styrelse, när sådan åtgärd är genomförd.

Bildandet av bolag kan komma i fråga för att genomföra köp respektive försäljning av fastighet, som utgör tillgång i Bolaget.

Bildande av bolag kan komma i fråga även för att uppföra ny byggnad på fastighet, som utgör tillgång i Bolaget.

Som förutsättning för köp eller bildande av särskilt bolag för ovan nämnda syften gäller att kommunfullmäktige fastställt – eller vid behov ges möjlighet att fastställa – att det kommunala ändamålet med det särskilda bolagets verksamhet ska vara samma ändamål som gäller för moderbolaget AllboHus AB. Fullmäktige ska dessutom ha utsett – respektive utse – styrelse och lekmannarevisor i det särskilda bolaget.
