



# 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 och fastställt av bolagsstämman i Bolaget.

## Uppdraget till Bolaget

AllboHus verksamhet ska bestå av följande huvuddelar

- Förvaltning av egna bostäder och lokaler
- Förvaltning av kommunala verksamhetsfastigheter
- Nyproduktion av lägenheter och lokaler för eget och kommunens behov
- Lokalvård för egna fastigheter och externa uppdragsgivare, främst Alvesta kommun

## Kommungemensam planering

Bolaget är en del i den kommungemensamma planeringen och uppföljningen tillsammans med kommunens nämnder och bolag. Bolaget ska följa de av kommunstyrelsen utfärdade anvisningar för budget, verksamhetsplanering, delårsrapport och årsredovisning. Ett arbetssätt med samverkan och samarbete över bolags- och nämndgränser ska eftersträvas för att kunna skapa största möjliga invånar- och kundnytta. Bolaget ska därför i sin planering och i sin vision bidra till Agenda 2030 och kommunens vision 2027 "**Alvesta kommun – södra Sveriges mittpunkt – integrerar lokalt boende med globala möjligheter**". Till visionen hör fyra kommunövergripande inriktningar, vilket ska beaktas i bolagets mål och åtgärder. De fyra inriktningarna är:

### Hållbar tillväxt

Alvesta kommun ska verka för både tillväxt och minskad klimatpåverkan. Den hållbara tillväxten är central för att klara kommunens utmaningar i dag och imorgon. Alvesta ska vara en kommun med mångsidigt och livskraftigt näringsliv där företag ska kunna etablera sig, växa och utvecklas i hela kommunen. Alvesta kommun tar tillvara på invånarnas bakgrund och kompetens och ett jämställt synsätt genomsyrar all verksamhet

### Människors vardag

I Alvesta kommun kan man bo och verka med stolthet. Här skapas möjligheter för ett attraktivt boende i olika miljöer, med möjligheter att på ett enkelt sätt ta sig ut i världen. De goda kommunikationerna är en förutsättning för en fungerande vardag. Här finns goda förutsättningar för ett aktivt, tryggt och modernt liv i hela kommunen. Alvesta kommun är en plats för alla typer av möten mellan människor

### Barn och ungas behov

I Alvesta kommun får alla en bra barndom och en trygg och utvecklande skolgång. Genom tidiga och samordnade insatser från olika samhällsaktörer, arbeta förebyggande med att förhindra fysisk, psykisk och social ohälsa. Och därmed får fler barn och unga bättre uppväxtvillkor

### Trygg välfärd

I Alvesta kommun skapas förutsättningar för god livskvalitet för alla invånare. Det skapar också kvalitet för samhället som helhet – då stärks hela Alvesta kommun. Alvesta ska vara en kommun

där människor vill växa upp, arbeta och bli gamla. Då krävs en trygg välfärd så att människors upplevda trygghet ökar.

### Verksamhetens syfte

Bolaget har enligt bolagsordningen till föremål för sin verksamhet att inom Alvesta kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter 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.

### Utvecklingsmål

Mål	Indikator/-er	Motivering
Öka den upplevda tryggheten i våra bostadsområden.	Vi skall tillsammans med kommunen starta ett projekt för social hållbarhet.	Idag har vi relativt stor skadegörelse på vissa av våra områden.
Minska energiförbrukningen i våra fastigheter.	Energiförbrukningen skall understiga 124 kWh/m <sup>2</sup> under 2023 och minska ytterligare med 7% till 2030.	Minska fastigheternas klimatpåverkan.

### Finansiella mål

För Bolagets verksamhet med framförallt bostäder är det årliga resultatmålet ett avkastningskrav om minst 100 prisbasbelopp före bokslutsdispositioner och skatt. Avkastningen ska årligen lämnas till moderbolaget Alvesta Kommunföretag. Moderbolaget bestämmer hur avkastningen ska lämnas. 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.

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.

Bildande 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.