



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 18 december 2023 och fastställt av bolagsstämman i Bolaget den 14 februari 2024.

Uppdraget till Bolaget

AllboHus verksamhet ska bestå av följande huvuddelar

- Förvaltning av egna bostäder och lokaler
- Äga och förvalta 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 arbetsätt 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 och inriktning

Bolaget har enligt bolagsordningen 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 för kommunkoncernens behov. Bolaget kan även äga och förvalta kommersiella lokaler i begränsad mån och i huvudsak har ett samband med fastigheter som bolaget i övrigt äger. Till detta ska bolaget förvalta fastigheter som kommunen äger.

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 ² under 2023 och minska ytterligare med 7% till 2030.	Minska fastigheternas klimatpåverkan.

Särskilda uppdrag

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. Dessutom ska bolaget bidra till ett gemensamt arbete för "Bostad först".

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

Finansiella mål

För Bolagets verksamhet med framförallt bostäder är det årliga resultatmålet ett avkastningskrav om minst 150 prisbasbelopp före bokslutsdispositioner och skatt (prisbasbelopp är 52 500 kr för år 2023). Kravet ska uppnås i snitt sett över en treårsperiod. Kravet ska ske utan beaktande av jämförelsestörande poster: såsom försäljningar eller övriga tillfälliga intäkter. Avkastningen ska årligen lämnas till moderbolaget Alvesta Kommunföretag. Moderbolaget bestämmer hur avkastningen ska

lämnas. Det ska dock anmärkas att avkastningen måste disponeras inom ramen för vad lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som anger begränsningar för hur bolagets resultat kan användas.

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 rapporteras särskilt till moderbolaget.

Rollfördelning i vissa beslut

I det generella ägardirektivet 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 underställa moderbolaget inför och under process då 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.

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.