

## SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV FÖR HALLSBERGS BOSTADSAKTIEBOLAG

Organisationsnummer 556875-3114

Denna handling utgör särskilda ägardirektiv för Hallsbergs Bostadsaktiebolag, nedan kallat "**Bolaget**", fastställda av kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun för att därefter tillsändas Bolaget för antagande på bolagstämman den [datum].

För den verksamhet som bedrivs i Bolaget gäller även gemensamma ägardirektiv för koncernen Hallsbergs Kommunhus AB, fastställda av kommunfullmäktige den [ange datum] och av bolagsstämman i Bolaget den [ange].

### 1. BOLAGETS ÄNDAMÅL

Utöver vad som anges i Bolagets bolagsordning och de gemensamma ägardirektiven gäller följande såvitt avser Bolagets ändamål.

Bolaget ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer och i syfte att främja bostadsförsörjningen och gott näringslivsklimat i Hallsbergs kommun. Bolaget ska i sin verksamhet beakta att Bolaget är ett så kallat allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag och ska säkerställa att denna status bibehålls.

### 2. BOLAGETS VERKSAMHET

Bolaget är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som ska förvalta, underhålla, förvärva, exploatera, bygga och försälja mark och byggnader inom Hallsbergs kommun. Bolaget ska huvudsakligen äga och förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Bolaget kan även upplåta bostadslägenheter med hyresrätt i av Bolaget förhyrda fastigheter. Bolaget ska erbjuda hyresgästerna möjlighet till inflytande.

Bolaget ska medverka till att utveckla Hallsbergs kommuns attraktivitet med bra bostäder och livsmiljöer. I detta arbete ska Bolaget verka för att ett ömsesidigt och kontinuerligt samråd sker med Hallsbergs kommun i markförvärvs- och planeringsfrågor. Bolaget ska verka för att en rimlig mängd hyresrätter finns inom Hallsbergs kommun, med en balanserad geografisk spridning och väl anpassat till rådande efterfrågan och demografisk utveckling. Bolaget ska motverka segregation och främja gemenskap och trygghet i de olika bostadsområdena. Bolaget ska verka för att kunna erbjuda olika målgrupper hyresbostäder. Bolaget ska tillhandahålla god service i de områden som hyresbostäderna tillhandahålls. Fördelning av lägenheter ska följa likabehandlingsprincipen i kommunallagen och en aktuell bostadskö ska finnas för fördelning av lägenheter.

Bolaget kan äga och förvalta industrilokaler och andra kommersiella lokaler som upplåts med hyresrätt till näringsidkare.

Bolaget ska utveckla fastighetsbeståndet, aktivt arbeta med fastighetsbeståndet, innefattande att sälja av lämpliga delar för att skapa möjligheter att investera och reinvestera i övriga delar av fastighetsbeståndet.

Bolaget ska vara en aktiv part på marknaden i Hallsbergs kommun i konkurrens med privata aktörer i syfte att öka kvaliteten på marknaden för bostäder och kommersiella lokaler. Den årliga befolkningsprognosen i kommunen ska utgöra ett viktigt verktyg för att analysera behovet av nya bostäder.

Bolagets fastighetsbestånd ska ha en god och väl sammansatt åldersbalans.

### **3. MILJÖ OCH KVALITET**

Bolaget ska erbjuda en god inom- och utomhusmiljö för sina hyresgäster samt tillsammans med dessa och samarbetspartners ta ansvar för miljön i sin helhet.

Bolagets miljöarbete ska vara en förebild för allmännyttiga bolag i Sverige avseende sitt miljö- och hållbarhetsarbete.

Bolagets miljöarbete ska bedrivas med en långsiktig hållbarhet. Bolaget ska aktivt följa utvecklingen på miljöområdet.

Bolaget ska aktivt sträva efter att effektivisera energianvändningen och öka andelen förnybar energi inom hela fastighetsbeståndet.

Bolaget ska säkerställa kvalitén att regelbundet genomföra "Nöjd boende index"-undersökningar.

### **4. MÅL OCH EKONOMISKA RAMAR FÖR BOLAGETS VERKSAMHET**

Bolaget ska eftersträva följande långsiktiga ekonomiska mål:

- a) Bolaget ska bedrivas med ett marknadsmässigt avkastningskrav, enligt lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag.
- b) Bolaget ska över tid och långsiktigt generera en årlig genomsnittlig avkastning som lägst motsvarar en direktavkastning om 5,0 procent, definierat enligt följande. (Direktavkastning =  $\frac{\text{Intäkter} - \text{Driftskostnader}}{\text{Bokfört värde}}$  avseende fastighetsbeståndet.
- c) Bolaget ska som långsiktigt mål, årligen öka soliditeten, till 10 procent.

Hallsbergs kommun kan ge särskilda direktiv till bolaget i samband med kommunfullmäktiges beslut om budgeten för en särskild period.

Bolaget ska jämföra nyckeltal med andra privata fastighetsbolag. Jämförelsen ska redovisas i bolagets årsredovisning.

---