

## Särskilt ägardirektiv för Fastighets AB Klarabäck i Laholm;

För de bolag som ägs av Laholms kommun gäller ett gemensamt ägardirektiv. För varje bolag finns också ett särskilt ägardirektiv. Detta särskilda ägardirektiv avser Fastighets AB Klarabäck i Laholm, (556972-6960), (nedan kallat bolaget) och är antaget av kommunfullmäktige den 26 november 2019, § 132, och därefter fastställt på bolagsstämman.

### 1 Bolagets syfte

Bolaget ska enligt bolagsordningen i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Laholms kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytt och inflytt i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsrättsliga principer.

Detta ska ske genom att bolaget aktivt förvärvar, avyttrar, bebygger och förvaltar bostadsfastigheter inklusive särskilda boendeformer för speciella målgrupper som unga, studenter, äldre och personer med funktionshinder. Bostäderna ska i huvudsak upplåtas med hyresrätt och kooperativ hyresrätt. I bolagets verksamhet kan även på kommunens uppdrag eller godkännande ingå projekt som upplåts med bostadsrätt och ägarrätt. Bolaget kan erbjuda sådana upplåtelseformer som ett led i att finansiera produktion av hyresrätter.

Bolaget ska verka i hela kommunen och bidra till en positiv utveckling och tillväxt i kommunen.

Bolaget ska tillsammans med andra aktörer på marknaden tillgodose bostadsökandes behov av bostäder och bidra till att kommunens vision och prioriterade målområden nås. Detta omfattar även att tillgodose behovet av lokaler för allmän, boendegemensam och kommersiell service samt kollektiva anordningar.

Bolaget ska vidare medverka i kommunens ambitioner att nå ett ekologiskt hållbart samhälle.

### 2 Verksamhetens inriktning

Bolaget ska inom ramen för en kostnadseffektiv och rationell förvaltning sträva efter att erbjuda attraktiva bostäder med rimliga hyresnivåer förenat med ett bostadssocialt ansvarstagande. Bolaget ska även tillgodose behovet av lämpliga bostäder som inte erbjuds av andra aktörer och då särskilt avseende särskilda boendeformer för unga, studenter, äldre och personer med funktionsnedsättning.

Bolaget ska bedriva verksamhet i alla kommundelar utan att därför bli en fördominerande aktör på bostadsmarknaden. Bolaget ska ha en storlek som långsiktigt ger möjlighet att hålla en rimlig kompetens i företagets nyckelfunktioner för uthyrning, ekonomi, kundservice och teknik.

### **3 Ekonomiska direktiv**

Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Bolaget ska agera så att ägarens risker minimeras.

Bolaget ska under varje given treårsperiod sträva efter en genomsnittlig direktavkastning motsvarande fyra procent. Direktavkastningen definieras som bruttovinsten/marknadsvärdet av fastigheterna som anges i bolagets årsredovisning. Bruttovinsten utgörs av hyresintäkter minus fastighetens drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Bolaget ska långsiktigt arbeta för konsolidering i syfte att minska kommunens risktagande som ägare. Det egna kapitalets andel av bolagets balansomslutning ska successivt öka så att soliditeten uppgår till minst 12 procent.

Bolagets investeringar ska göras så att ett positivt resultat för det enskilda objektet kan uppnås efter en långsiktigt beräknad kalkyl som, beroende av var i kommunen investeringen sker, kan variera mellan 1 till 15 års sikt.

Bolaget ska för hantering av finansieringsrisk och ränterisk fastställa en finanspolicy.

Målsättningen är att bolaget ska lämna årlig utdelning till kommunen. Som högst får den motsvara den genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet av det kapital som kommunen har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av föregående års vinst. När utdelningen bestäms ska beaktas kravet på att bolaget ska öka sin soliditet.

Bolaget ska varje år till kommunen erlagga en marknadsmässig borgensavgift på utnyttjad borgen vid utgången av avgiftsåret. Borgensavgiften för nästkommande år fastställs årligen av kommunen i budgeten.

### **4 Sociala utgångspunkter**

Bolaget ska ha ett ansvar för att skapa trygga och säkra boendemiljöer som ger ökad livskvalitet och förhindrar utanförskap. Bolaget ska tillgodose bostadsbehov även för personer som har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Särskilda avtal ska tecknas mellan bolaget och kommunen eller andra myndigheter om sådana bostadsinsatser.

Bolaget ska verka för tillgänglighet och möjlighet till kvarboende för personer med funktionsnedsättning och äldre.

Bolaget ska arbeta för att minimera antalet avhysningar, särskilt av barnfamiljer, genom samarbete med socialnämnden.

Bolaget ska främja integration och social gemenskap i boendet.

Bolaget ska verka för en bra kommunikation med sina hyresgäster och medverka till utveckling av kundnyttan för att ge hyresgästerna en god livskvalitet i sitt boende.

Bolaget ska erbjuda hyresgästerna boendeflyttande samt verka för att de ges möjlighet till inflyttande i bolaget.

Bolaget ska ta initiativ i frågor som rör brottsförebyggande åtgärder och informationsinsatser för att förebygga och motverka bränder.

### **5 Ekologiska utgångspunkter**

Bolaget ska bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av kommunen ur ett ekologiskt perspektiv genom att följa av kommunen uppsatta mål och inriktningsbeslut. Bolaget ska därvid verka för att t.ex. ersätta oljeanvändning med förnyelsebar energi, med utnyttjande av infrastruktur för gasdistribution övergå till större användning av biogas, underlätta för sortering och återvinning av olika sopfraktioner, utnyttja ny teknik för utveckling av energieffektiv användning av ventilationsluft, sol och vind, skapa förutsättningar för god hushållning med vatten och öka hyresgästernas incitament att spara energi. Bolaget ska samtidigt i sitt miljöarbete beakta att miljöåtgärderna ska kunna finansieras inom ramen för en rimlig hyresutveckling.

---