

## **Ägardirektiv för AB Hudiksvallsbostäder**

Godkänd av kommunfullmäktige i Hudiksvalls kommun 2013-11-25

Fastställd av bolagsstämman 2014-04-25



## **AB Hudiksvallsbostäder**

**Org nr 556507-8267**

### **Ägaridé**

Bolaget ska aktivt delta i i arbetet med att utveckla Hudiksvall till en attraktiv kommun att bo, arbeta, studera och driva näringsverksamhet i. Detta sker genom att bolaget bidrar till Glada Hudiks Vision 2020 – ”Sveriges bästa kommun att leva och verka i!” samt de tre övergripande målen Samhällstjänster av högsta kvalitet, Blomstrande näringsliv och Attraktiv och hållbar livsmiljö.

Bolaget ska drivas efter affärsmässiga principer, enligt de krav som Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställer upp. Genom ett brett utbud och en effektiv förvaltning ska bolaget medverka till att hyresrätten blir en attraktiv och prisvärd upplåtelseform. Verksamheten ska präglas av ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet, som ger en kommunnytta, vilken motiverar att Hudiksvalls kommun äger bolaget.

#### **Ägaridé**

Hudiksvallsbostäder ska utifrån av kommunfullmäktiges fastställda övergripande mål vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom att

- förvärva
- äga
- bygga om och till
- förvalta
- försälja

bostadsfastigheter, affärs- och kontorslägenheter samt kollektiva anordningar.

### **Verksamhetens mål -strategisk inriktning**

- Bolaget ska som huvuduppgift verka för att Hudiksvalls kommun ska ha ett brett utbud av attraktiva bostäder med hyresrätt genom att förvärva, äga, bygga, förvalta och försälja bostäder och därtill hörande lokaler.
- I samverkan med andra intressenter ska bolaget aktivt främja en utveckling för hållbar tillväxt i regionen.
- Bolaget ska, på marknadsmässiga villkor, erbjuda hyresbostäder i Hudiksvall, Edsta, Iggesund, Njutånger, Enånger, Sörforsa, Näsviken, Hålsjö, Delsbo,



Friggesund, Ängebo, och ge boende valmöjlighet avseende läge, bostadsstorlek, standard, pris och servicenivå.

- Bolaget ska kunna upplåta bostäder med kooperativ hyresrätt.
- Nyproduktionen ska främst ske i huvudorten Hudiksvall och kommunens större tätorter.
- I samverkan med andra intressenter ska bolaget aktivt bidra till att Hudiksvalls kommun ska vara ett fiberoptiskt centrum
- Bolaget ska sträva efter att åstadkomma värde för både ägaren och de som utnyttjar bolagets tjänster. Detta förhållande får inte medföra nackdelar för bolaget. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar, som tillgodoser båda dessa intressen.

### **Sociala och ekologiska utgångspunkter**

De fyra hållbarhetsprinciperna som är grunden för Hudiksvall som ekokommun

- vårda jordskorpan
- undvika onaturliga ämnen
- bevara växter och djur
- sluta slösa

ska vägleda bolagets verksamhet.

#### Sociala utgångspunkter

- Bolagets verksamhet ska präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i kommunen. I detta arbete ska bolaget samverka med berörda kommunala organ och hyresgäster.
- Bolaget ska ha en väl fungerande dialog med hyresgästerna, till exempel genom boendedemokrati och medinflytande.
- Bolaget ska utveckla boendemiljöer som ger bra livskvalitet samt förhindrar utanförskap.
- Bolaget ska i proportion till sin marknadsandel för hyresrätter utveckla en effektiv samverkan med kommunens sociala myndigheter och erbjuda ett bra boende för ekonomiskt svaga hushåll eller hushåll som av andra skäl har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden inom ramen för de principer som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställer upp.
- Bolaget ska aktivt delta i bostadsförsörjningen för individer som har svårt att etablera sig på boendemarknaden.
- Bolaget ska upplåta sina bostäder på ett ordnat och rättvist sätt.

#### Ekologiska utgångspunkter

- Bolaget ska i sin fastighetsförvaltning implementera högt ställda miljökrav för ekologisk uthållighet. Bolaget ska i så stor omfattning som det är ekonomiskt försvarbart använda sig av vindkraft, bioenergi och annan förnybar energi för elförsörjningen av den egna fastighetsförvaltningen.



- Nyproducerade byggnader ska i energianvändning uppnå kraven för ”nära-noll-energibyggnader” (NNE) innan detta EU-direktiv blir rättsligt bindande i Sverige. Därefter är målet att uppnå kraven för passivhus.
- Bolaget ska verka för effektiv energianvändning, källsortering och ekologiskt beteende hos både personal och hyresgäster.

### **Ekonomi- avkastningskrav, soliditetsmål**

Bolaget ska långsiktigt ha en soliditet på 17 till 20 procent. Soliditeten är definierad som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Bolaget ska under varje given treårsperiod sträva efter en genomsnittlig avkastning 5,5 procent uttryckt som årsresultat i relation till ingående eget kapital plus obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld. Avkastningsmålet är baserat med beaktande av en årlig underhållsvolym om 50 - 55 miljoner kronor.

Bolaget ska öka fastigheternas långsiktiga värde genom ett väl avpassat underhåll samt genom utveckling av en socialt god boendesituation.

Vid utnyttjande av kommunal borgen ska marknadsmässig borgensavgift utgå till ägaren.

Bolaget ska, om ägaren så begär, lämna utdelning enligt gällande lag.

Ägardirektiven kan förändras under mandatperioden