

Ägardirektiv för Höors Fastighets Bostadsaktiebolag

Antagna på bolagsstämma 2023-05-10

Gäller från och med 2022-11-18



Mitt i Skåne

Innehållsförteckning

1	Bolagets uppdrag och ansvar	3
1.1	Uppdrag.....	3
1.2	Ansvar	3
2	Ekonomi	3
2.1	Bolagets finansiering och borgen	3
2.2	Ägarutdelning	4
2.3	Försäljning, nyproduktion och förvärv av fastigheter	4
2.4	Riskexponering och värdering av fastigheterna	4

1 Bolagets uppdrag och ansvar

1.1 Uppdrag

Kommunen och dess bolag är en helhet som finns till för invånarna. Alla delar av kommunkoncernen ska sträva efter att helheten blir den bästa. Om en del kan få fördel av ett handlande som drabbar övriga delar negativt ska helhetens intresse gå först.

Höörs Fastighets Bostads AB (HFBAB) är ett allmännyttigt bostadsbolag och ska bidra till en fungerande bostadsmarknad inom kommunen genom att förvärva, bebygga, förvalta, avyttra och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder och orter.

Bolaget ska arbeta i linje med kommunens vision och värdegrund, dvs. verka för att Höörs kommun fortsätter att vara en attraktiv boendekommun.

Bolaget ska vara en aktiv part för att förverkliga kommunens övergripande mål, vision och tillväxtambitioner baserat på Höörs möjligheter till goda livs- och boendemiljöer samt utveckling av näringsliv och kommunal service. Det är bolagets uppgift att närmare beskriva på vilket sätt bolaget avser utgöra en aktiv part för att förverkliga kommunens vision.

1.2 Ansvar

HFBAB ansvarar för att:

- balansera bostadsmarknaden, till exempel genom att anpassa nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd, utifrån marknadens efterfrågan och behov
- erbjuda en variation av bostäder av god kvalitet som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek och standard, upplåtelseform och serviceinnehåll
- utveckla kommunens olika delar tillsammans med andra intressenter
- medverka, i förhållande till sin marknadsandel av hyreslägenheter, till anskaffning av bostäder för särskilda behov
- utföra de uppdrag som ägaren tilldelar bolaget

2 Ekonomi

2.1 Bolagets finansiering och borgen

Bolagets verksamhet ska finansieras genom hyresintäkter. Bolagets kassaflöde ska möjliggöra att investeringar själv finansieras. Långsiktiga investeringar kan finansieras med lån för vilka kommunen kan lämna kommunal borgen. Vid val av belåningsgrad ska bolaget överväga lämplig risknivå för att säkerställa att lånen ej överstiger fastigheternas värde. En marknadsmässig borgensavgift utgår i dessa fall. Borgensavgiften regleras av

kommunfullmäktige genom särskilt beslut. Bolaget ska följa den av fullmäktige fastställd finanspolicy för koncernkoncernen.

Bolaget ska samverka med kommunen med uppgifter inom finansförvaltningen för att uppnå ökad koncernnytta som t ex betalningssystem och likviditet, samt vara ansluten till kommunens koncernkonto.

2.2 Ägarutdelning

Bolaget ska årligen ge ägaren en marknadsmässig avkastning på totalt insatt kapital, som inkluderar ägartillskott, som motsvarar den genomsnittliga statslåneräntan med ett påslag på en procentenhet..

2.3 Försäljning, nyproduktion och förvärv av fastigheter

Förvärv, nyproduktion och försäljning av fastigheter är en del i bolagets verksamhet.

Försäljning av fastigheter kan ske genom avyttring av nybildade aktiebolag vari aktuella objekt ingår. All försäljning av fastigheter ska godkännas av moderbolagets styrelse och anmälas till kommunstyrelse och kommunfullmäktige. Beslut om försäljning av strategiska fastigheter ska alltid godkännas av kommunfullmäktige. Vid samråd ska moderbolagets styrelse meddela om fastigheten anses vara strategisk.

Moderbolaget kan utan godkännande av kommunfullmäktige självt besluta om att låta dotterbolaget sälja maximalt 10 procent av fastighetsbeståndet under samma kalenderår mätt som Lokal-area (LOA) i kvm.

Moderbolaget kan självt besluta om att låta dotterbolaget förvärva fastigheter eller köpa fastighetsbolag till en volym uppgående till 10 procent av det befintliga fastighetsbeståndet under samma kalenderår mätt som total Lokal-area (LOA) i kvm. Förvärv därutöver ska godkännas av kommunfullmäktige. Alla förvärv av fastigheter ska anmälas till kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

2.4 Riskexponering och värdering av fastigheterna

Bolaget ska arbeta aktivt med att identifiera och hantera riskerna i verksamheten. I analysen av risk ingår ekonomiska så väl som miljömässiga och sociala risker. En intern översiktlig värdering i egen regi ska årligen göras av fastighetsbeståndet. I bedömningen av riskexponering ingår att ägaren kräver en synlig soliditet 2030 på minst 10 procent.