

SÄRSKILDA ÄGARDIREKTIV för AB Bostaden i Umeå (556500-2408), ("Bolaget"). Ägardirektivet har fastställts på bolagsstämma 2022-01-10 och beslutats av Umeå kommunfullmäktige den 2021-11-29.

1. Grunduppdrag

Bolaget och dess dotterbolag har till uppgift att vara Umeå kommuns organ för att utveckla Umeås bostadsmarknad. Bolaget ska därigenom medverka till att utveckla Umeå kommun till en attraktiv bostads- näringslivs- och universitetsort. Befolkningsprognosen ska utgöra bas för Bolagets nyproduktion. Bostäder till olika målgrupper ska erbjudas och en blandning och mångfald ska eftersträvas i bostadsområden. Bolaget ska utgöra en viktig resurs för kommunen som även välkomnar ett brett spektrum av aktörer i en dynamisk bostadsmarknad, passande för en kommun i tillväxt.

Verksamheten ska bedrivas utifrån ett allmännyttigt syfte och affärsmässiga principer enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska tillämpas. Det allmännyttiga syftet är att Bolaget ska bidra till bostadsförsörjningen genom ett varierat utbud av bostäder som kan attrahera alla samt ta ett samhällsansvar. I det ligger att bidra till ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar utveckling. Mål och resultat för de tre hållbarhetsperspektiven ska ingå i de årliga redovisningarna till ägaren.

Bolaget ska bidra till en god balans mellan boendeformer och ägarskap i kommunens bostadsmarknad och anpassa sitt fastighetsbestånd utifrån rådande förutsättningar över tid.

Utifrån affärsmässiga principer och långsiktiga utgångspunkter samt med beaktande av Bolagets kapitalbas ska Bolaget utifrån lägenhetsbeståndets omfattning och struktur utvärdera behov av förändringar av beståndet genom förvärv/nyproduktion eller försäljning.

Utifrån de tre hållbarhetsprinciperna och långsiktigheten är inriktningen

- Att Bolaget ska äga, bygga, förvärva, avyttra, förvalta och hyra ut bostäder och lokaler på ett ändamålsenligt sätt, som ger förutsättningar för en god utveckling av bostadsmarknaden i kommunen.
- Att alltid undersöka möjligheten att nyproducera lägenheter genom förtätning för att uppnå en lägre klimatbelastning avseende infrastrukturen
- Att utformningen av bostäder och bostadsområden bidrar till att det finns tillgång till en variation beträffande boendekostnader och hyresnivåer
- Att vid behov och efter godkännande av UKF utveckla och stärka Bolaget genom etablering av nya verksamhetsgrenar inom byggande, förvaltning, samt verksamhetsnära och bostadsnära tjänster.
- Att producera, tillhandahålla och förvalta lokaler som en del i en god stadsutveckling.

2. Bolagets mål

2.1 Ekonomiska mål

Verksamheten ska bedrivas utifrån vissa ekonomiska grundkrav som mäter lönsamheten och den finansiella styrkan. Hänsyn ska tas till variationer i Bolagets behov av underhålls- och

renoveringsinsatser under olika perioder, kombinerat med nyproduktionsvolymerna som planeras.

För precisering av de ekonomiska grundkraven fastställs följande ägarkrav för perioden 2020 – 2022:

- Bolagets långsiktiga direktavkastning på totalt fastighetskapital ska vara lägst 4 % över tid.
- Belåningsgraden för Bolaget ska inte överstiga 50 procent under perioden.

Andra viktiga mål är utvecklingen av kassaflödet och självfinansiering. Bolagets avkastningskrav ska spegla dess effektivitet i fastighetsförvaltningen i första hand.

Definitioner

Avkastning Direktavkastning på totalt kapital = Kvoten mellan driftnetto under ett år och fastighetstillgångarnas marknadsvärde

Soliditet Eget kapital + andel av obeskattade reserver. Genomsnittlig balansomslutning

Belåningsgrad Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde

Bolaget ska årligen presentera ekonomiska nyckeltal, resultat, soliditet, förräntning av justerat kapital jämfört med ett urval av lämpliga bostadsföretag.

2.2 Sociala mål

Bolaget ska verka för integration och mångfald och bidra till utvecklingen av goda och trygga boendemiljöer i samarbete med kommunens förvaltningar och andra aktörer. Bolaget ska verka för integration samt öka valfrihet och inflytande i boendet. Målet ska vara att skapa bostadsområden vars variation av bostäder motverkar segregation och kategorisering.

2.3 Ekologiska mål

Bolaget ska eftersträva ett miljötänkande inom alla sina verksamheter. Förvaltning och byggande ska som lägsta nivå utgå ifrån de ekologiska mål som kommunen/regionen antagit och bidra till att göra Umeå kommun till en föregångare för hållbart byggande och förvaltning.

2.4 Samverkansmål

Bolaget ska bidra till samarbete och samverkan med övriga kommunala bolag i frågor som är till gagn för Bolaget och Umeå kommun. Vidare ska Bolaget bidra till att inom ramen för affärsmässiga hyresavtal skapa samarbetsformer med socialtjänsten i Umeå kommun och med Umeå universitet angående bostadsbehov i deras målgrupper.

2.3 Kommunfullmäktiges mål

Bolagets verksamhet ska särskilt bedrivas utifrån de inriktningsmål och tilläggsuppdrag som

kommunfullmäktige särskilt destinerat till Bolaget. Av kommunfullmäktiges mål och uppdrag för perioden 2022 – 2025 träffas Bolaget särskilt av dessa:

Mål 1: Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050. Samordningsansvar: kommunstyrelsen. Mål 1 destineras särskilt till: kommunstyrelsen, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, Umeå energi, AB Bostaden, samt Infrastruktur i Norr AB

Uppdrag 1: Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och bolag upprätta program för tillväxt i enlighet med kommunfullmäktiges riktlinjer för aktiverande styrning.

Mål 2: Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden. Samordningsansvar: kommunstyrelsen och individ- och familjenämnden. Mål 2 destineras särskilt till: individ- och familjenämnden, för- och grundskolenämnden, fritidsnämnden, kulturnämnden, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, AB Bostaden, Umeå Parkerings AB och Infrastruktur i Umeå AB

Uppdrag 4: Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och bolag upprätta program för social hållbarhet i enlighet med kommunfullmäktiges riktlinjer för aktiverande styrning.

Mål 4: Umeå ska vara klimatneutralt till 2040. Samordningsansvar: kommunstyrelsen. Mål 4 destineras särskilt till: kommunstyrelsen, byggnadsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, tekniska nämnden, Umeå kommunföretag, AB Bostaden, Umeå energi, samt Vakin

Uppdrag 12: Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och bolag upprätta program för klimatneutralitet i enlighet med kommunfullmäktiges riktlinjer för aktiverande styrning.

Uppdrag 30: AB Bostaden skall i alla lägen beakta möjligheten till nyproduktion och bygga lägenheter utanför de centrala stadsdelarna. Det kan handla om kommundelscentra, men även i byar med omland som exempelvis Taveljö, Sörmjöle, Bullmark, Botsmark, Yttersjö, Hissjö m.fl.

3. Styrelsemöten

Bolaget ska hålla styrelsemöten minst 7 gånger per år.

4. Policies och riktlinjer

Förteckning över styrdokument relevanta för Bolaget kommer tillföras det särskilda ägardirektivet vid nästkommande revidering.

Om så är lämpligt för Bolagets verksamhet kan Bolaget besluta och anta egna mål, policies och riktlinjer förutsatt att dessa inte står i strid med gällande lagstiftning, bolagsordning eller vad Bolaget ålagts att följa i ägardirektiv.