

Till styrelsen för
Huge Bostäder AB

Uppföljning ägardirektiv

Verkställande direktörens förslag till beslut:

Styrelsen godkänner bifogad uppföljning av ägardirektiven.

Karin Strömberg Ekström
Verkställande direktör

Huge Bostäder AB

Bilaga:

1. Uppföljning ägardirektiv Huge Bostäder AB.

Uppföljning av ägardirektiv

Nedan redovisas ett utdrag ur de ägardirektiv som fastställts av Huddinge kommunfullmäktige 2021-11-08
Utdraget omfattar de uppdrag som lämnats till bolaget. Uppföljningen avser tiden fram till 2022-01-28

	Direktiv	Klart/ löpande	På- gående	Ej påbörjad	Ansvarig	Kommentar	Förslag revidering
1	Grundläggande utgångspunkter						
1.1	Ekonomisk hållbar utveckling Huge Bostäder ABs verksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav		X		VD	Bolaget styr verksamheten och ekonomin för att uppnå de av ägarna uppsatta målen.	
1.2	Socialt hållbar utveckling Huge Bostäder AB ska i sin bostadsproduktion och förvaltning medverka i utvecklingen av trygga boendemiljöer och därvid främja mångfald och valfrihet. Huge Bostäder AB ska i samverkan med kommunen upplåta och på affärsmässiga villkor anpassa bostäder för särskilda förturer, skyddat boende och försökslägenheter.		X		DC	Huge arbetar långsiktigt med hållbarhet i alla bostadsområden. Samverkan sker med Huddinge kommun samt andra aktörer som verkar i koncernen. Översyn sker kontinuerligt vad gäller olika hyresavtal inom ramen för de avtal vi har med Huddinge kommun.	
1.3	Ekologisk hållbar utveckling Huge Bostäder AB ska i sin verksamhet bidra till att säkerställa att kommunkoncernen styr mot ekologisk hållbarhet och därmed minskad klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv, exempelvis genom bland annat sänkt energianvändning.		X		Chef Fastighetsutveckling	Bolaget är med i Sveriges Allmännyttas "Klimatinitiativet" som innebär en energieffektivisering på 30% (i förhållande till 2008) och att bli fossilfria till 2030. Detta mål styrs i affärsplanen.	
1.4	Samordning och effektivisering Huge Bostäder AB ska i all sin verksamhet söka och utnyttja de effektiviseringsmöjligheter som ligger i samordning dels inom bolaget, dels med kommunens helägda bolag och med kommunens verksamheter i övrigt.		X		VD	Löpande översyn av möjligheter till samordning med syfte att ge effektiviseringar samt upplevd högre kvalitet. Vi samarbetar/samordnar resurser med Husf där vi ser att effekterna är goda.Samarbeten finns även med Huddinge kommun.	
2	Verksamhetsinriktning						
2.1	Bostäder och kompletterande service För kommunen är det väsentligt att kunna erbjuda ett attraktivt boende med bra kompletterande service. Huge Bostäder AB ska för att uppnå detta övergripande syfte:						
a)	Främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att på affärsmässiga principer bygga, äga, förvärva, avyttra och förvalta attraktiva prisvärda bostäder		X		Ledningsgruppen	Fastighetsutvecklingsplan och Fastighetsstrategi är framtagen. Avyttringar är möjligt om de uppfyller de av styrelsen och ägaren uppsatta kraven. Vi bygger nya bostäder med en balanserad hyressättnings samt genomför hållbara renoveringar i det befintliga beståndet.	

b)	Svara för nyproduktion i den omfattning som faställts av kommunfullmäktige och ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende anpassade för äldre, funktionsnedsatta och studenter		X		VD/Chef Fastighetsutveckling	Nyproduktion planeras i Fastighetsutvecklingsplanen. Nu pågående och planerade med laga kraft vunnen detaljplan är: Bonden 7 125 lgh färdigställs Q4 2024 (pågår) Studenten 1 209 lgh färdigställs Q1 2025 (pågår) Medicinaren 21 70 lgh färdigställs Q3 2026 (ej startad) Pågående detaljplaner är: Björnkulla Visättra Valvet 3 Kungen 9 Drakskeppet 1	
c)	i samråd med kommunen upplåta och på affärsmässiga principer upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer, skyddat boende och försökslägenheter		X		Vvd	Avtal för 2022 tecknat med Huddinge kommun.	
d)	ta fram strategi för det kommersiella beståndet för att bidra till en god kommersiell och offentlig service i bostadsområden samt vara en aktiv del i kommunens näringslivsarbete		X		DC Centrala	Huge arbetar utifrån en långsiktig plan och profilering av serviceinriktade, trygga kommersiella centrum. Samverkan finns med andra aktörer inom koncernen. Kontinuerlig översyn av hyresavtal för att säkra intäkter och affärsmässiga hyresvillkor samt uppföljning av kundnöjdhet. Huddinge kommun är en viktig kund för oss. I takt med förändringen som sker då de utvecklar sin lokalstrategi, behöver vi hitta bättre och mer utvecklade samarbetsformer tillsammans.	
e)	medverka till att skapa en god social gemenskap och integration i bostadsområden i samarbete med institutioner, företag och föreningar		X		DC/Boendeutvecklare	Skapa förutsättningar för att främja en social gemenskap och motverka utanförskap, otrygghet och segregerade bostadsmiljöer. Arbetar i tvärgrupper med olika samarbetspartners, exempelvis Samverkan i Huddinge, OSG, BID i Flemingsberg och Vårby(del av SIH). Samarbeten finns även med civilsamhället. Unga för orten.	
f)	sträva efter att tillhandahålla sunda och energieffektiva hus med hänsyn taget till livscykelperspektivet		X		Chef Fastighetsutveckling	Detta beaktas i möjligaste mån i upprustningsprojekt och underhåll, där återbruk är ett område vi kommer att utveckla. I nyproduktion genom att bygga enligt Miljöbyggnad Silver, klimaträknar och där det är möjligt installera solceller. Materialval följer Sunda hus.	
g)	medverka och ta initiativ i frågor som rör brottsförebyggande åtgärder		X		DC/Boendeutvecklare	Huge är en del av OSG. Nära samarbete med polisen. Ett pågående arbete. Trygghetscertifiering, trivselsvårdar, hyresgästdialog, samverkan med HGF, medverkar i säkerhetsnätverk i Sveriges Allmännyttas, tillhandahåller föreningslokaler, medverkar i lokala evenemang, etc. Tillhandahåller lokaler i centrum för trygghetsskapande aktiviteter.	
h)	säkerställa en tilltalande yttre och inre miljö med trygga och tillgängliga mötesplatser		X		DC/Boendeutvecklare	Huge är med i BID Flemingsberg och Vårby. Tillsammans med andra fastighetägare samarbetar vi med att göra insatser kring tre frågor: Utemiljö, social hållbarhet och platsutveckling. Tillhandahåller lokaler i centrum för trygghetsskapande aktiviteter.	
i)	underlätta för hyresgäster som enskilt eller tillsammans med andra själva vill ta ansvar för sitt boende i enlighet med fastslagen utbildningspolicy		X		VD	Ombildning erbjuds om kraven uppfylls i enlighet med bolagets utbildningspolicy.	

j)	medverka till att olika storlekar och blandade upplåtelseformer för bostäder finns företrädda i varje kommundel		X		Ledningsgruppen	I nyproduktion säkerställa utbud av olika storlekar genom anpassning till existerande fastigheter inom respektive kommundel. I planering av projektidéer i möjligaste mån verka för blandade upplåtelseformer inom aktuell kommundel. Företagsledningen har tagit fram ett internt "PM Upplåtelseformer" avseende fördelning av upplåtelseformer utifrån befintliga och planerade bostäder. Vid ombyggnation och upprustningar utreds möjligheten för konvertering av lokaler till flexibla bostäder.	
k)	i samarbete med kommunen säkerställa ett aktivt avhysningsförebyggande arbete där hushåll med barn särskilt prioriteras		X		Vvd	Samarbete med socialförvaltningen. Huga har förstärkt kompetensen på VD-staben för ett mer hållbart hanteringssätt i boendefrågor.	
2.2	Särskilda uppdrag Följande särskilda uppdrag skall genomföras						
a)	Bolaget ska renodla fastighetsportföljen genom att sälja verksamhetsfrämmande objekt		X		VD/Chef Fastighetsutveckling	Försäljningar finns identifierade/planerade i fastighetsutvecklingsplanen.	
b)	Bolaget ska i samarbete med kommunen genomföra en utredning kring framtida hantering av fastigheten Paradisbacken 2 (Centrumkyrkan)	X			VD/Chef Fastighetsutveckling	Utredning genomförd av Fastighetsutveckling. Presenterad för kommunledningen. Möte skedde den 11 februari 2019 och avrapporterades, beslutet ligger nu hos kommunen. Nytt förslag presenterat för kommunalråd den 25 januari 2021.	
c)	Bolaget ska aktivt söka samverkan med kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB om samordnad drift och underhåll av utemiljöer.		X		VD	Uppdraget utfört att utreda möjligheten till samordnad drift av utemiljöer.	
d)	Bolaget ska bidra till den demokratiska processen i kommunen genom att vid behov underlätta uthyrning av lokaler samt upplåtelse av exempelvis torgyta i samband med allmänna val		X		DC Centrala	Huga arbetar aktivt med den demokratiska processen och kommer exempelvis i samband med allmänna val tillgodose de behov som är nödvändiga.	
3	Ekonomiska direktiv						
3.1	Ekonomisk inriktning Huga Bostäder AB ska bedriva sin verksamhet genom aktiv fastighetsförvaltning och på långsiktiga, affärs- och marknadsmässiga villkor och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för finansiell stabilitet och utveckling av bostadsbeståndet i enlighet med kommunens intentioner.		X		Chef Ekonomi	Vi arbetar med resultatförbättringar och följer upp vår budget för att uppnå satta mål.	

a)	Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning och underhåll av beståndet		X		DC	Bolaget ska verka utifrån en proaktiv och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning där de totala hyresintäkterna ska tillgodose de boendes behov av kvalitativa och trygga bostäder ur ett långsiktigt perspektiv.	
b)	Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturnedgångar och andra ekonomiska påfrestningar	X			VD/Chef Ekonomi	Bolaget arbetar enligt försiktighetsprincipen och har idag goda förutsättningar att klara konjunktursvängningar.	
c)	Bolaget ska ha en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott	X			VD/Chef Ekonomi	Bolaget har en stabil, långsiktig, ekonomi.	
d)	Bolagets investeringsbudget ska årligen beslutas av kommunfullmäktige i samband med mål och budget	X			Chef Ekonomi	Huge följer kommunens process	
e)	Bolagets underhållsplan ska i övergripande form redovisas för kommunstyrelse	X			Chef Fastighetsutveckling/DC	Större underhåll (bl a stambyten) planeras i Fastighetsutvecklingsplanen och redovisas årligen för styrelsen. Planerat underhåll och myndighetsbesiktningar planeras i bolagets digitala fastighetssystem Greenview och ingår i det årliga budgetarbetet.	
3.2	Finansiella mål För att möta det behov av upprustningsåtgärder som förestår ska Huge Bostäder AB ha en justerad soliditet som långsiktigt uppgår till minst 50 procent. Det åligger bolaget att långsiktigt säkerställa värdet i fastigheterna genom ett löpande underhåll. Huge Bostäder AB ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning. Direktavkastningskravet (driftnetto dividerat med marknadsvärde) för 2021 fastställs till 3,5%. Marknadsvärdet fastställs genom Huge bostäders fastställda princip (årligen genomförs extern marknadsvärdering av 25%, resterande bestånd värderas internt enligt försiktighetsprincipen, dvs inom 4 år är hela fastighetsbeståndet marknadsvärderat och därefter på rullande basis). Bolaget ska, inför 2023, ställa om till att mäta på totalavkastningskrav istället för dagens krav på direktavkastning. Bolagets långsiktiga värdeutveckling, mätt i totalavkastning, ska ligga i linje med övriga långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader. Uppföljning av totalavkastningen sker genom årsvisa jämförelser med relevanta branschindex som till exempel MSCI index (Svenskt bostadsindex). Totalavkastning på totalt kapital definieras som kvoten mellan driftnetto plus värdeförändring under ett år och fastighetstillgångarnas marknadsvärde. Bolaget ska årligen kunna lämna utdelning till ägaren i enlighet med gällande lagstiftning för allmännyttiga kommunala aktiebolag.		X		VD	Vi arbetar med resultatförbättringar och följer upp vår budget för att uppnå satta mål. I arbetet ingår uppföljningar på såväl intäkterna som kostnader med identifiering och löpande fokus på de poster med starkast resultatpåverkan. Vi följer resultatutvecklingen i våra befintliga fastigheter. Vi analyserar alla investeringar för att de ska vara lönsamma och ge långsiktigt stabila fastighetsvärden.	
4	Underställningsplikt och samråd						
4.1	Utöver vad som framgår av bolagsordning ska Huge Bostäder AB låta Kommunfullmäktige ta ställning innan bolaget fattar sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt. En fråga som faller utanför uppräknningen nedan eller den i bolagsordningen kan trots det vara en sådan fråga som kräver ställningstagande enligt denna punkt. Uppstår tveksamhet huruvida ställningstagande krävs, ska bolaget samråda med kommunstyrelsens förvaltning. Bland annat följande frågor är av större vikt och skall därför underställas kommunfullmäktige;				VD		
a)	Åtgärder av principiell karaktär eller som innebär ny inriktning eller start och avveckling av affärs- eller verksamhetsområde för bolaget	X			VD	Om sådan förändring - alltid KF	
b)	Förvärv eller försäljning av fastighet eller del av fastighet till ett värde överstigande 30 miljoner kronor.	X			VD	Till KF	
c)	Ändring av aktiekapital	X			VD	Till KF	
d)	Fusion av företag	X			VD	Till KF	
e)	Förvärv eller tecknande av aktier i annat bolag	X			VD	Till KF	

5	Information och ägardialog						
5.1	Bolaget ska fortlöpande hålla kommunstyrelsen väl informerad om bolagets verksamhet. Detta innebär att bolaget löpande och utan dröjsmål ska översända följande handlingar till kommunen:						
a)	Protokoll bolagsstämma	X			Ledningsassistent	Skickas i samband med att protokollet signerats	
b)	Protokoll från styrelsesammanträde	X			Ledningsassistent	Skickas i samband med att protokollet signerats	
c)	Månadsbokslut/rapport lämnas den 15 i månaden efter (rapport avseende bokslutsmånaderna januari och juli utgår)	X			Ledningsassistent	Skickas i samband med att protokollet signerats	
d)	Redovisning av verksamhet, utveckling och ekonomiska förhållanden – per sista mars och per sista augusti. Redovisning av ekonomiska förhållanden ska omfatta utfallsredovisning samt resultat-, investerings- och finansieringsprognos för de kommande fem åren.	X			Ekonomichef	Rapporteras till styrelsen och ägaren	
e)	Underlag för sammanställning av kommunens koncernredovisning					Rapporteras i tilldelat system	
f)	Underlag för sammanställning av kommunens årsredovisning	X				Rapporteras i tilldelat system	
g)	Bolagets årsredovisning	X			Ekonomichef	Skickas efter antaget beslut i styrelsen	
h)	Bolagets Budget	X			Ekonomichef	Skickas efter antaget beslut i styrelsen	
i)	Bolagets affärsplan	X			Ekonomichef/VD	Skickas efter antaget beslut i styrelsen	
j)	Redovisning av underhållsåtgärder	X			Ekonomichef/Fastighetsutvchef	Rapporteras till styrelsen, FUP	
	Möten För att underlätta insyn och informationsutbyte ska möten enligt nedanstående genomföras. Ägardialoger Bolaget ska kalla ägaren till gemensamma ägardialoger minst två gånger per år. Det primära syftet är att gå igenom verksamheten och ekonomi samt att förbereda ägarmöten. Vid dessa dialoger deltar tjänstepersoner från kommunen och VD/tjänstepersoner från bolaget. Ägarmöten Bolaget ska kalla ägaren till minst två gemensamma ägarmöten per år. Vid mötena ska kommunstyrelsens ordförande, kommundirektör och eventuella övriga tjänstepersoner från kommunen samt bolagets styrelseordförande och VD närvara. Informationsmöten Bolaget ska, när så efterfrågas av kommunen, kallas till kommunstyrelse eller kommunfullmäktige för att lämna information kring sin verksamhet. Vid dessa tillfällen ska VD och/eller styrelseledamot närvara och besvara frågor om bolagets verksamhet. Bolaget ska årligen, om så efterfrågas av kommunen, i samband med något av kommunstyrelsens/kommunfullmäktiges sammanträden, lämna information om föregående års verksamhet.	X			VD	Enligt ÄD kallar Hüge till ÄD och ÄM. Kallelser för 2022 är utskickade.	
6.	Twister Twister mellan parterna ska i första hand lösas av VD/kommundirektör, i andra hand i kommunstyrelsen och i tredje hand i kommunfullmäktige.	X					
7.	Giltighet Ägardirektivet gäller tills vidare men fastställs årligen i samband med Mål och Budget. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.		X				