

Ägardirektiv för Huddinge Samhällsfastigheter AB – Revidering 2025

Version 2025-10-13 **Gulmarkerad röd text avser tillägg** **Genomstruken röd text avser text som tas bort**

Gällande direktiv (2024-11-06)	Nytt förslag i inriktningsärendet 2026
<p>Huddinge kommuns behov av verksamhetslokaler ska huvudsakligen tillgodoses genom det helägda bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB.</p> <p>Kommunens målstruktur med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet gäller för Huddinge Samhällsfastigheter AB och följs upp av kommunfullmäktige tillsammans med bolagets delmål. Övriga styrdokument som kommunstyrelse och kommunfullmäktige antagit gäller för bolaget i tillämpliga delar. Den samlade kommunkoncernnyttan ska vara styrande för bolagets verksamhet, utöver vad andra regleringar, lagar med mera föreskriver.</p> <p>Utöver kommunens övergripande mål enligt ovan samt vad som stadgas i gällande lagstiftning och beslutad bolagsordning ges följande direktiv för Huddinge Samhällsfastigheter AB:</p>	<p>Huddinge kommuns behov av verksamhetslokaler ska huvudsakligen tillgodoses genom det helägda bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB.</p> <p>Kommunens målstruktur med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet gäller för Huddinge Samhällsfastigheter AB och följs upp av kommunfullmäktige tillsammans med bolagets delmål. Övriga styrdokument som kommunstyrelse och kommunfullmäktige antagit gäller för bolaget i tillämpliga delar. Den samlade kommunkoncernnyttan ska vara styrande för bolagets verksamhet, utöver vad andra regleringar, lagar med mera föreskriver.</p> <p>Utöver kommunens övergripande mål enligt ovan samt vad som stadgas i gällande lagstiftning och beslutad bolagsordning ges följande direktiv för Huddinge Samhällsfastigheter AB:</p>
<p>1. Grundläggande utgångspunkter</p> <p>1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling Huddinge kommuns verksamheter ska ha tillgång till ändamålsenliga och prisvärda lokaler till konkurrenskraftiga hyresnivåer och villkor. Huddinge Samhällsfastigheter AB ska medverka till detta genom att på uppdrag av, och till förmån för Huddinge kommun äga, bygga och förvalta fastigheter. Dessa ska tillgodose verksamheternas behov till en hyra och med en kvalitet som är konkurrenskraftig jämfört med</p>	<p>1. Grundläggande utgångspunkter</p> <p>1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling Huddinge kommuns verksamheter ska ha tillgång till ändamålsenliga och prisvärda lokaler till konkurrenskraftiga hyresnivåer och villkor. Huddinge Samhällsfastigheter AB ska medverka till detta genom att på uppdrag av, och till förmån för Huddinge kommun äga, bygga och förvalta fastigheter. Dessa ska tillgodose verksamheternas behov till en hyra och med en kvalitet som är konkurrenskraftig jämfört med</p>

<p>andra aktörer på marknaden och som samtidigt över tid håller kommunens samlade hyreskostnad så låg som möjligt.</p> <p>1.2 Socialt hållbar utveckling Huddinge Samhällsfastigheter AB ska under sitt fastighetsägaransvar medverka i utvecklingen av hälsosamma, trygga och säkra miljöer för kommunens verksamheter och dess brukare.</p> <p>1.3 Ekologisk hållbar utveckling Huddinge Samhällsfastigheter AB ska i sin verksamhet bidra till att kommunkoncernen styr mot ekologisk hållbarhet och därmed minskad klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv, exempelvis genom bland annat sänkt energianvändning.</p> <p>Återrapportering avseende punkterna 1.1-1.3 sker från och med verksamhetsåret 2025 och framåt i enlighet med CSRD.</p> <p>1.4 Relation till kommunen Huddinge Samhällsfastigheter AB:s verksamhet ska bedrivas i nära och väl strukturerad samverkan med kommunen och utifrån kommunens behov av lokaler. Kommunen, genom kommunstyrelsens förvaltning, hyr och beställer lokaler och förvaltningstjänster av Huddinge Samhällsfastigheter AB.</p> <p><u>Kommunens styrdokument</u> <i>Fastighetspolicy för Huddinge kommun, Riktlinjer för fastighetsinnehav för Huddinge kommun, Lokalförsörjningspolicy för Huddinge kommun och Riktlinjer för lokalförsörjning i Huddinge kommun</i> är styrande dokument för Huddinge</p>	<p>andra aktörer på marknaden och som samtidigt över tid håller kommunens samlade hyreskostnad så låg som möjligt.</p> <p>1.2 Socialt hållbar utveckling Huddinge Samhällsfastigheter AB ska under sitt fastighetsägaransvar medverka i utvecklingen av hälsosamma, trygga och säkra miljöer för kommunens verksamheter och dess brukare.</p> <p>1.3 Ekologisk hållbar utveckling Huddinge Samhällsfastigheter AB ska i sin verksamhet bidra till att kommunkoncernen styr mot ekologisk hållbarhet och därmed minskad klimatpåverkan. ur ett livscykelperspektiv, exempelvis genom bland annat sänkt energianvändning.</p> <p>Återrapportering avseende punkterna 1.1-1.3 sker i enlighet med gällande lagstiftning. från och med verksamhetsåret 2025 och framåt i enlighet med CSRD.</p> <p>1.4 Relation till kommunen Huddinge Samhällsfastigheter AB:s verksamhet ska bedrivas i nära och väl strukturerad samverkan med kommunen och utifrån kommunens behov av lokaler. Kommunen, genom kommunstyrelsens förvaltning, hyr och beställer lokaler och förvaltningstjänster av Huddinge Samhällsfastigheter AB.</p> <p><u>Kommunens styrdokument</u> <i>Fastighetspolicy för Huddinge kommun, Riktlinjer för fastighetsinnehav för Huddinge kommun, Lokalförsörjningspolicy för Huddinge kommun och Riktlinjer för lokalförsörjning i Huddinge kommun</i> är styrande dokument för Huddinge Samhällsfastigheter AB. Övriga styrdokument som kommunstyrelse</p>
---	--

<p>Samhällsfastigheter AB. Utöver detta utfärdar kommunstyrelsens förvaltning särskilda anvisningar som ska följas av bolaget.</p> <p>Mellan parterna vid var tid beslutade ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler och anläggningar tydliggör tekniskt, juridiskt och ekonomiskt ansvar genom övergripande hyresvillkor mellan Huddinge Samhällsfastigheter och kommunen när det gäller de kommunala lokaler och anläggningar som kommunen hyr av bolaget för offentligt finansierad verksamhet.</p> <p>1.5 Samordning och effektivisering Inom kommunkoncernen ska funktioner, som kan lösas gemensamt, samordnas i största möjliga utsträckning för att nå ökad koncernnytta och effektivitet.</p>	<p>och kommunfullmäktige antagit gäller för bolaget i tillämpliga delar. Utöver detta utfärdar kommunstyrelsens förvaltning särskilda anvisningar som ska följas av bolaget.</p> <p>Mellan parterna vid var tid beslutade ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler och anläggningar tydliggör tekniskt, juridiskt och ekonomiskt ansvar genom övergripande hyresvillkor mellan Huddinge Samhällsfastigheter och kommunen när det gäller de kommunala lokaler och anläggningar som kommunen hyr av bolaget för offentligt finansierad verksamhet.</p> <p>1.5 Samordning och effektivisering Inom kommunkoncernen ska funktioner, som kan lösas gemensamt, samordnas i största möjliga utsträckning för att nå ökad koncernnytta och effektivitet.</p>
<p>2. Verksamhetsinriktning</p> <p>2.1 Verksamhetslokaler För kommunen är det väsentligt att verksamheter kan bedrivas i ändamålsenliga lokaler som uppfyller kraven på god arbetsmiljö för såväl brukare som anställda. Lokalerna ska också vara anpassade till verksamhetens behov i övrigt och till kommunövergripande som beskrivs i funktionsprogram.</p> <p>2.2 Anläggningar Kommunen definierar vissa typer av kultur- och fritidsbyggnationer som anläggningar. Dessa anläggningar ska vara anpassade till verksamhetens behov och till kommunövergripande krav som beskrivs i funktionsprogram.</p>	<p>2. Verksamhetsinriktning</p> <p>2.1 Verksamhetslokaler För kommunen är det väsentligt att verksamheter kan bedrivas i ändamålsenliga lokaler som uppfyller kraven på god arbetsmiljö för såväl brukare som anställda. Lokalerna ska också vara anpassade till verksamhetens behov i övrigt och till kommunövergripande som beskrivs i funktionsprogram.</p> <p>2.2 Anläggningar Kommunen definierar vissa typer av kultur- och fritidsbyggnationer som anläggningar. Dessa anläggningar ska vara anpassade till verksamhetens behov och till kommunövergripande krav som beskrivs i funktionsprogram.</p>

<p>2.3 Särskilda uppdrag</p> <p>Följande särskilda uppdrag skall genomföras;</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Kontinuitetsplanering: Bolaget uppdras att säkerställa kapacitet för övertagande av robust fastighetsdrift för kommunkoncernen b) Implementering av nytt ramavtal i enlighet med genomförandeavtal. Ska färdigställas senast 2026. 	<p>2.3 Särskilda uppdrag</p> <p>Följande särskilda uppdrag skall genomföras;</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Kontinuitetsplanering: Bolaget uppdras att säkerställa kapacitet för övertagande av robust fastighetsdrift för kommunkoncernen b) Implementering av nytt ramavtal i enlighet med genomförandeavtal. Ska färdigställas senast 2026 c) Bolaget uppdras att inleda en process avseende försäljning av fastigheten Gymnasiet 5 d) Bolaget uppdras identifiera ett tydligt arbetssätt som säkerställer att klimatgynnande åtgärder alltid genomförs när det är möjligt.
<p>3. Ekonomiska direktiv</p> <p>3.1 Ekonomisk inriktning</p> <p>Huddinge Samhällsfastigheter AB ska bedriva sin verksamhet utifrån ett långsiktigt ekonomiskt hållbart perspektiv och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för finansiell stabilitet och utveckling av lokalbeståndet. Lokaler för kommunens egna verksamheter ska upplåtas till självkostnadshyra av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Den ekonomiska inriktningen ska kännetecknas av en kostnadseffektiv byggproduktion och förvaltning med utgångspunkt i funktionsprogram och</p>	<p>3. Ekonomiska direktiv</p> <p>3.1 Ekonomisk inriktning</p> <p>Huddinge Samhällsfastigheter AB ska bedriva sin verksamhet utifrån ett långsiktigt ekonomiskt hållbart perspektiv och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för finansiell stabilitet och utveckling av lokalbeståndet. Lokaler för kommunens egna verksamheter ska upplåtas till självkostnadshyra av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Den ekonomiska inriktningen ska kännetecknas av en kostnadseffektiv byggproduktion och förvaltning med utgångspunkt i funktionsprogram och</p>

branschstandard för nyproduktion och livscykelperspektiv på förvaltningen.

Härutöver ska;

- a) Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturnedgångar och andra ekonomiska påfrestningar.
- b) Bolaget ska säkerställa en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott
- c) Bolagets investeringsbudget ska årligen beslutas av kommunfullmäktige i samband med Mål och budget
- d) Bolaget ska upprätta underhållsplaner och planer för utbyte på fastighetsnivå och lokalobjektsnivå vilka ligger till grund för bolagets långsiktiga planering och de enskilda hyresavtalen med kommunen
- e) Vid ny- och ombyggnation ska ett livscykelperspektiv analyseras och användas, beaktat LCC (Life Cycle Cost) och LCA (Life Cycle Assessment) för klimatpåverkan.
- f) Bidraget i LCC ska vara positivt, beaktat ny/ombyggnadens livslängd.

3.2 Finansiella mål

Resultat

branschstandard för nyproduktion och livscykelperspektiv på förvaltningen.

Härutöver ska;

- a) Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturnedgångar och andra ekonomiska påfrestningar.
- b) Bolaget ska säkerställa en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott
- c) Bolagets investeringsbudget ska årligen beslutas av kommunfullmäktige i samband med Mål och budget.
- d) Bolaget ska upprätta underhållsplaner och planer för utbyte på fastighetsnivå och lokalobjektsnivå vilka ligger till grund för bolagets långsiktiga planering och de enskilda hyresavtalen med kommunen
- e) Vid ny- och ombyggnation ska ett livscykelperspektiv analyseras och användas, beaktat LCC (Life Cycle Cost) och LCA (Life Cycle Assessment) för klimatpåverkan i nybyggnation
- f) Bidraget i LCC ska vara positivt, beaktat ny/ombyggnadens livslängd.

3.2 Finansiella mål

Resultat

<p>Bolagets resultatkrav fastställs årligen i samband med kommunkoncernens övergripande budgetprocess.</p> <p><u>Soliditet</u> För att möta det behov av upprustningsåtgärder som förestår ska Huddinge Samhällsfastigheter AB ha en synlig soliditet som uppgår till lägst 10 procent.</p> <p><u>Avkastning</u> Bolaget ska generera en vinstmarginal (årets resultat före bokslutsdispositioner, skatt och jämförelsestörande poster i procent av omsättningen) som uppgår till lägst 2,5 procent i genomsnitt på en rullande treårsperiod.</p> <p><u>Utdelning</u> Utdelning från bolaget ska prövas av bolagsstämman varje år inom de ramar som bestäms av aktiebolagslagen.</p>	<p>Bolagets resultatkrav fastställs årligen i samband med kommunkoncernens övergripande budgetprocess.</p> <p><u>Soliditet</u> För att möta det behov av upprustningsåtgärder som förestår ska Huddinge Samhällsfastigheter AB ha en synlig soliditet som uppgår till lägst 10 procent.</p> <p><u>Avkastning</u> Bolaget ska generera en vinstmarginal (årets resultat före bokslutsdispositioner, skatt och jämförelsestörande poster i procent av omsättningen) som över tid uppgår till lägst 2,5 procent i genomsnitt på en rullande treårsperiod. År 2026 är undantaget från resultatkravet.</p> <p><u>Utdelning</u> Utdelning från bolaget ska prövas av bolagsstämman varje år inom de ramar som bestäms av aktiebolagslagen.</p>
<p>4. Underställningsplikt och samråd Utöver vad som framgår av bolagsordning ska Huddinge Samhällsfastigheter 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.</p> <p>Bland annat följande frågor är av större vikt och skall därför underställas kommunfullmäktige.</p>	<p>4. Underställningsplikt och samråd Utöver vad som framgår av bolagsordning ska Huddinge Samhällsfastigheter 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.</p> <p>Bland annat följande frågor är av större vikt och skall därför underställas kommunfullmäktige.</p>

<p>a) åtgärder av principiell karaktär eller som innebär ny inriktning eller start och avveckling av affärs- eller verksamhetsområde för bolaget</p> <p>b) förvärv eller försäljning av fastighet eller del av fastighet till ett marknadsvärde över 20 miljoner kronor</p> <p>c) ändring av aktiekapital</p> <p>d) fusion av företag</p> <p>e) förvärv, bildande eller tecknande av aktier i annat bolag.</p>	<p>a) åtgärder av principiell karaktär eller som innebär ny inriktning eller start och avveckling av affärs- eller verksamhetsområde för bolaget</p> <p>b) förvärv eller försäljning av fastighet eller del av fastighet till ett marknadsvärde över 20 miljoner kronor</p> <p>c) ändring av aktiekapital</p> <p>d) fusion av företag</p> <p>e) förvärv, bildande eller tecknande av aktier i annat bolag.</p>
<p>5. Information och ägardialog Kommunstyrelsen i Huddinge kommun äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån det inte möter hinder på grund av författningsreglerad sekretess.</p> <p>Bolaget ska fortlöpande hålla kommunstyrelsen väl informerad om bolagets verksamhet, samt tillhandahålla erforderlig information i samband med kommunkoncernens planerings- och uppföljningsprocesser.</p> <p><u>Möten</u> För att underlätta insyn och informationsutbyte ska ägardialoger samt ägarmöten genomföras två gånger per år samt när ägaren bedömer att möte erfordras. Ägaren kallar till möten. Bolaget har också möjlighet att bjuda in till ägardialog när så erfordras.</p> <p>Vid ägardialog ska tjänstepersoner från kommunstyrelsen samt VD och tjänstepersoner från bolaget delta. Vid mötet diskuteras verksamhetsfrågor samt ekonomi samt förbereds även ägarmöten.</p>	<p>5. Information och ägardialog Kommunstyrelsen i Huddinge kommun äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån det inte möter hinder på grund av författningsreglerad sekretess.</p> <p>Bolaget ska fortlöpande hålla kommunstyrelsen väl informerad om bolagets verksamhet, samt tillhandahålla erforderlig information i samband med kommunkoncernens planerings- och uppföljningsprocesser.</p> <p><u>Möten</u> För att underlätta insyn och informationsutbyte ska ägardialoger samt ägarmöten genomföras två gånger per år samt när ägaren bedömer att möte erfordras. Ägaren kallar till möten. Bolaget har också möjlighet att bjuda in till ägardialog när så erfordras.</p> <p>Vid ägardialog ska tjänstepersoner från kommunstyrelsen samt VD och tjänstepersoner från bolaget delta. Vid mötet diskuteras</p>

<p>Vid ägarmöten ska kommunstyrelsens ordförande, kommundirektör, bolagets styrelseordförande, VD samt eventuella övriga tjänstepersoner från kommunen respektive bolaget närvara.</p> <p>Utöver dessa möten kan VD eller styrelseledamot kallas till kommunstyrelse eller kommunfullmäktige för att lämna information kring bolagets verksamhet samt besvara frågor om bolagets verksamhet.</p>	<p>verksamhetsfrågor, och ekonomi och samt förberedelser inför förbereds även ägarmöten.</p> <p>Vid ägarmöten ska kommunstyrelsens ordförande, kommundirektör, bolagets styrelseordförande, VD samt eventuella övriga tjänstepersoner från kommunen respektive bolaget närvara.</p> <p>Utöver dessa möten kan VD eller styrelseledamot kallas till kommunstyrelse eller kommunfullmäktige för att lämna information kring bolagets verksamhet samt besvara frågor om bolagets verksamhet.</p>
<p>6. Tvister</p> <p>Tvister mellan parterna ska i första hand lösas av VD/kommundirektör, i andra hand i kommunstyrelsen och i tredje hand i kommunfullmäktige.</p>	<p>6. Tvister</p> <p>Tvister mellan parterna ska i första hand lösas av VD/kommundirektör, i andra hand i kommunstyrelsen och i tredje hand i kommunfullmäktige.</p>
<p>7. Giltighet</p> <p>Ägardirektivet gäller tills vidare men fastställs årligen i samband med Mål och Budget. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.</p>	<p>7. Giltighet</p> <p>Ägardirektivet gäller tills vidare men fastställs årligen i samband med Mål och Budget. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.</p>