Huddinge

Datum
2026-11-13

Diarienummer
KS-2026/879

Ägardirektiv för Huddinge Samhällsfastigheter AB

Huddinge kommuns behov av verksamhetslokaler ska huvudsakligen tillgodoses genom det helägda bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB.

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.

Utöver kommunens övergripande mål enligt ovan samt vad som stadgas i gällande lagstiftning och beslutad bolagsordning ges följande direktiv för Huddinge Samhällsfastigheter AB:

1. Grundläggande utgångspunkter

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 andra aktörer på marknaden och som samtidigt över tid håller kommunens samlade hyreskostnad så låg som möjligt.

Huddinge Samhällsfastigheter AB ska vidare ha ett proaktivt och långsiktigt ansvar för att identifiera, initiera och genomföra utveckling av fastigheter i syfte att möta Huddinge kommuns nuvarande och framtida behov av lokaler. När sådant behov saknas eller bedöms upphöra ska fastigheter i stället förädlas, omställas till andra ändamål eller avyttras på affärsmässiga grunder, i syfte att stärka kommunkoncernens samlade nytta och ekonomi.

1.2 Socialt hållbar utveckling

Huddinge Samhällsfastigheter AB ska under sitt fastighetsägaransvar i utvecklingen av hälsosamma, trygga och säkra miljöer för kommunens verksamheter och dess brukare.

1.3 Ekologisk hållbar utveckling

Huddinge Samhällsfastigheter AB ska i sin verksamhet bidra till att kommunkoncernen styr mot ekologisk hållbarhet och därmed minskad klimatpåverkan.

Återrapportering avseende punkterna 1.1-1.3 sker i enlighet med gällande lagstiftning.

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.

Kommunens styrdokument *Fastighetspolicy för Huddinge kommun, Riktlinjer för fastighetsinnehav för Huddinge kommun, Lokalförsörjningspolicy för Huddinge kommun* och *Riktlinjer för lokalförsörjning i Huddinge kommun* är styrande dokument för Huddinge Samhällsfastigheter AB. Övriga styrdokument som kommunstyrelse och kommunfullmäktige antagit gäller för bolaget i tillämpliga delar.

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.

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.
Samverkan mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huge Bostäder AB ska präglas av tidig dialog och gemensam analys av utvecklingsmöjligheter, men utan att inskränka respektive bolags affärsmässiga självständighet.

2. Verksamhetsinriktning

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 krav som beskrivs i funktionsprogram.

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.

2.3 Särskilda uppdrag

Följande särskilda uppdrag skall genomföras;

a. Bolaget uppdras att säkerställa kapacitet för övertagande och utbyggnad av robust fastighetsdrift för kommunkoncernen
b. Översyn och implementering av nytt ramavtal i enlighet med genomförandeavtal. Ska färdigställas senast 2027.

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.
e. Finansiering för Flottsbro utreds under 2027 för att bolaget ska kunna uppfylla ägardirektivets ekonomiska mål.

3. Ekonomiska direktiv

3.1 Ekonomisk inriktning

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, drift och förvaltning med utgångspunkt i funktionsprogram och 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 samt vid underhåll 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

<u>Resultat</u>

Bolagets resultatkrav fastställs årligen i samband med kommunkoncernens övergripande budgetprocess.

<u>Soliditet</u>

För att möta det behov av upprustningsåtgärder som föreligger ska Huddinge Samhällsfastigheter AB ha en synlig soliditet som uppgår till lägst 10 procent.

Avkastning
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. För 2027 undantas resultatet för Flottsbro från vinstmarginalen.

Utdelning
Utdelning från bolaget ska prövas av bolagsstämman varje år inom de ramar som bestäms av aktiebolagslagen.

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 uppräkningen 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.

a. åtgärder av principiell karaktär eller som innebär ny inriktning eller start och avveckling av affärs- eller verksamhetsområde för bolaget
b. förvärv eller försäljning av fastighet eller del av fastighet till ett marknadsvärde över 20 miljoner kronor
c. ändring av aktiekapital
d. fusion av företag
e. förvärv, bildande eller tecknande av aktier i annat bolag.

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.

Bolaget ska fortlöpande hålla kommunstyrelsen väl informerad om bolagets verksamhet, samt tillhandahålla erforderlig information i samband med kommunkoncernens planerings- och uppföljningsprocesser.

Möten
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.

Vid ägardialog ska tjänstepersoner från kommunstyrelsen samt VD och tjänstepersoner från bolaget delta. Vid mötet diskuteras verksamhetsfrågor, ekonomi och förberedelser inför ägarmöten.

Vid ägarmöten ska kommunstyrelsens ordförande, kommundirektör, bolagets styrelseordförande, VD samt eventuella övriga tjänstepersoner från kommunen respektive bolaget närvara.

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.

6. Tvister

Tvister mellan parterna ska i första hand lösas av VD/kommundirektör, i andra hand i kommunstyrelsen och i tredje hand i kommunfullmäktige.

7. Giltighet

Ägardirektivet gäller tills vidare men fastställs årligen i samband med Mål och Budget. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.