Huddinge

Datum
2026-11-13

Diarienummer
KS-2026/879

Ägardirektiv för Huge Bostäder AB

Huddinge kommun ska långsiktigt vara företrädd på kommunens bostadsmarknad genom ett allmännyttigt bostadsföretag, Huge Bostäder AB. Genom sin verksamhet ska Huge Bostäder AB bidra till att kommunen är ett tryggt och attraktivt alternativ för boende.

Målstrukturen med visionen, hållbarhetsperspektiven och målen som kommunfullmäktige antagit gäller för Huge Bostäder AB. 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 Huge Bostäder AB:

1. Grundläggande utgångspunkter

1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling
Huge Bostäder AB:s verksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer och med marknadsmässiga hyresvillkor för lokaler och marknadsmässiga avkastningskrav på bostäder respektive lokaler.

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 erbjuda bostäder för särskilda förturer, skyddat boende och försökslägenheter.

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

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 förvalta, äga, förvärva, avyttra och bygga attraktiva och prisvärda bostäder
b. svara för nyproduktion i den omfattning som fastställs av kommunfullmäktige och ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende anpassade för äldre, funktionsnedsatta och studenter
c. i samråd med kommunen upplåta och på affärsmässiga villkor erbjuda bostäder för kommunens behov av bostadssocialt arbete i enlighet med särskild överenskommelse
d. ta fram strategi för det kommersiella beståndet för att bidra till en god kommersiell och offentlig service i bostadsområden, vara en aktiv del i kommunens näringslivsarbete samt vara inlyssnande för det lokala näringslivsperspektivet
e. medverka till att skapa en god social gemenskap och integration i bostadsområden i samarbete med institutioner, företag och föreningar
f. tillhandahålla sunda och energieffektiva hus med hänsyn taget till livscykelperspektivet
g. medverka och ta initiativ i frågor som rör brottsförebyggande åtgärder
h. säkerställa en tilltalande yttre och inre miljö med trygga och tillgängliga mötesplatser
i. medverka till att olika storlekar och blandade upplåtelseformer för bostäder finns företrädda i varje kommundel
j. i samarbete med kommunen säkerställa ett aktivt avhysningsförebyggande arbete där hushåll med barn särskilt prioriteras
k. främja god kommersiell och offentlig service genom att på marknadsmässiga villkor förvalta, äga, avyttra och erbjuda centrum- och verksamhetslokaler.
l. inom ramen för sin affärsmässiga verksamhet, aktivt medverka till att tillgodose kommunens behov av verksamhetslokaler

2.2 Särskilda uppdrag

Följande särskilda uppdrag skall genomföras.

a. Bolaget ska renodla fastighetsportföljen genom att sälja verksamhetsfrämmande objekt.
b. Bolaget ska genomföra byggandet av Kombohus i Vårby och utreda möjligheterna att bygga Kombohus i andra delar av kommunen.
c. Bolaget uppdras att utreda möjligheten att uppföra bostäder med överkomliga hyror för att säkerställa ett brett bostadsutbud för invånare med olika betalningsförmåga

3. Ekonomiska direktiv

3.1 Ekonomisk inriktning

Huge 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 fastighetsbeståndet i enlighet med ägarens intentioner.

a. Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning och underhåll av beståndet
b. Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturnedgångar och andra ekonomiska påfrestningar
c. Bolaget ska ha en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott
d. Bolagets investeringsbudget ska årligen beslutas av kommunfullmäktige i samband med Mål och budget
e. Bolaget ska till kommunstyrelsen årligen redovisa fastighetsutvecklingsplan avseende övergripande renoveringar.

3.2 Finansiella mål

Resultat
Bolagets resultatkrav fastställs årligen i mål och budget för Huddinge kommunkoncern.

Soliditet
För att möta det behov av upprustningsåtgärder som föreligger 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 och reinvesteringar.

Avkastning
Huge Bostäder AB ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning. Ägarens krav på direktavkastning (driftnetto dividerat med marknadsvärde[1]) fastställs till 3,5 procent. Marknadsvärdet fastställs genom att bolaget årligen genomför marknadsvärdering på 25 procent av sitt fastighetsbestånd, resterande bestånd värderas internt enligt försiktighetsprincipen. Den aktuella värderingen ska ligga till grund för beräkning av marknadsvärden i bokslut samt användas vid beräkning av bolagets fastighetsportföljs direkt- och totalavkastning samt benchmark. Modellen fortlöper på rullande basis.

Direktavkastning[2]
Bolagets fastighetsportfölj ska över tid generera en direktavkastning i paritet med motsvarande långsiktiga bostadsbolag på jämförbara marknader.

Totalavkastning[3]
Bolagets fastighetsportfölj ska generera en totalavkastning i paritet med övriga långsiktiga bostadsbolag på jämförbara marknader.

Uppföljning av direkt- och totalavkastningen ska ske genom årsvisa jämförelser med av ägaren anvisad branschaktör för jämförelseindex. Jämförelsen ska baseras på ett genomsnitt av de senaste tre årens utfall för både fastighetsportföljen och jämförelseindex.

4. Underställningsplikt och samråd

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 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 anses följande frågor vara 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 överstigande 20 miljoner kronor
c. Ändring av aktiekapital
d. Fusion av företag
e. Förvärv 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.

<u>Möten</u>
För att underlätta insyn och informationsutbyte ska ägardialoger och 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 samt ekonomi samt förbereds även 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.

[1] Marknadsvärde: Det pris som sannolikt skulle betalas per den 31 december bokslutsåret om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång (ekvivalent med verkligt värde enligt IFRS).

[2] Direktavkastning (%): Kvoten mellan faktisk alternativt marknadsmässigt driftnetto[4] och fastighetens marknadsvärde alternativt pris.

[3] Totalavkastning (%): Summan av direktavkastning och värdeförändring[5].

[4] Driftnetto: Årligt överskott som står till förfogande för förräntning av totalt fastighetskapital sedan för driften nödvändiga utbetalningar för fastighetsdrift, fastighetsunderhåll, utbyten och fastighetsanknuten administration dragits från nettoinbetalningarna. Nettoinbetalning är bruttoinbetalning minus vakans. Avskrivning är ingen utbetalning och ingår därför inte i utbetalningarna vid beräkning av driftnettot.

[5] Värdeförändring: Förändring i fastighetens marknadsvärde från 31 december bokslutsåret innan till 31 december aktuellt bokslutsår.