

Ägardirektiv för Huddinge Samhällsfastigheter AB – Revidering 2023

Version 2023-06-07 Gulmarkerad röd text avser tillägg Genomstruken röd text avser text som tas bort

Gällande direktiv (2022-12-12)	Nytt förslag i inriktningsärendet 2024	Kommentar
<p>Huddinge kommuns verksamheter ska ha tillgång till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler vilket bland annat möjliggörs genom det helägda bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB (HUSF).</p> <p>Målstrukturen med visionen, hållbarhetsperspektiven och målen som kommunfullmäktige antagit gäller för Huddinge Samhällsfastigheter 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.</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 verksamheter ska ha tillgång till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler vilket bland annat möjliggörs genom det helägda bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB (HUSF).</p> <p>Kommunens målstruktur med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet gäller för Huddinge Samhällsfastigheter AB och följs upp av kommunfullmäktige tillsammans med bolagets delmål. Målstrukturen med visionen, hållbarhetsperspektiven och målen som kommunfullmäktige antagit gäller för Huddinge Samhällsfastigheter 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.</p> <p>Utöver kommunens övergripande mål enligt ovan samt vad som stadgas i gällande lagstiftning och beslutad bolagsordning ges</p>	<p>Används inte nedan</p> <p>Förtydligande av målens fokus.</p>

	följande direktiv för Huddinge Samhällsfastigheter AB:	
<p>1. Grundläggande utgångspunkter</p> <p>1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling Huddinge kommuns verksamheter ska ha tillgång till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler. Huddinge Samhällsfastigheter AB ska medverka till detta genom att på uppdrag av Huddinge kommun äga, bygga och förvalta fastigheter. Dessa ska tillgodose verksamheternas behov till en kostnad och med en kvalitet som är konkurrenskraftig jämfört med andra aktörer på marknaden och som samtidigt över tid håller kommunens samlade kostnadsbild så låg som möjligt.</p> <p>1.2 Socialt hållbar utveckling Huddinge Samhällsfastigheter AB ska i sin lokalproduktion och förvaltning medverka i utvecklingen av hälsosamma och trygga 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</p>	<p>2. Grundläggande utgångspunkter</p> <p>1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling Huddinge kommuns verksamheter ska ha tillgång till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler. Huddinge Samhällsfastigheter AB ska medverka till detta genom att på uppdrag av Huddinge kommun äga, bygga och förvalta fastigheter. Dessa ska tillgodose verksamheternas behov till en kostnad och med en kvalitet som är konkurrenskraftig jämfört med andra aktörer på marknaden och som samtidigt över tid håller kommunens samlade kostnadsbild så låg som möjligt.</p> <p>1.2 Socialt hållbar utveckling Huddinge Samhällsfastigheter AB ska under sitt fastighetsägaransvar i sin lokalproduktion och förvaltning medverka i utvecklingen av hälsosamma och 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</p>	<p>Förslag att få in fastighetsägaransvaret</p>

<p>livscykelperspektiv, exempelvis genom bland annat sänkt energianvändning.</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, är beställare av lokaler från Huddinge Samhällsfastigheter AB och från andra aktörer på marknaden. Lokaler för kommunens egna verksamheter ska upplåtas till självkostnadshyra av Huddinge Samhällsfastigheter AB.</p> <p>Kommunens styrdokument <i>Lokalförsörjningspolicy för Huddinge kommun och Riktlinjer för lokalförsörjningsprocessen i Huddinge kommun</i> är styrande dokument för Huddinge Samhällsfastigheter. Roller och ansvar för bolaget beskrivs i riktlinjerna. Utöver detta utfärdar kommunstyrelsens förvaltning särskilda anvisningar som ska följas av bolaget.</p>	<p>livscykelperspektiv, exempelvis genom bland annat sänkt energianvändning.</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, är beställare av lokaler från Huddinge Samhällsfastigheter AB och från andra aktörer på marknaden. Lokaler för kommunens egna verksamheter ska upplåtas till självkostnadshyra av Huddinge Samhällsfastigheter AB.</p> <p>Kommunens styrdokument <i>Lokalförsörjningspolicy för Huddinge kommun och Riktlinjer för lokalförsörjningsprocessen i Huddinge kommun</i> är styrande dokument för Huddinge Samhällsfastigheter. Roller och ansvar för bolaget beskrivs i riktlinjerna. Utöver detta utfärdar kommunstyrelsens förvaltning särskilda anvisningar som ska följas av bolaget.</p> <p>Mellan parterna vid var tid beslutade ramavtal tydliggör tekniskt, juridiskt och ekonomiskt ansvar genom övergripande hyresvillkor mellan Huddinge Samhällsfastigheter och kommunen när det</p>	<p>Flyttas till punkt 3.1, ”Ekonomisk inriktning”</p> <p>Förtydligande av ramavtalets innebörd.</p>
--	--	---

<p>1.5 Samordning och effektivisering Huddinge Samhällsfastigheter 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.</p>	<p>1.5 Samordning och effektivisering Huddinge Samhällsfastigheter 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. Inom kommunkoncernen ska funktioner, som kan lösas gemensamt, samordnas i största möjliga utsträckning för att nå ökad koncernnytta och effektivitet.</p>	<p>För att bättre synka med skrivelsen i de finansiella riktlinjerna</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</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</p>	

<p>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>Huddinge Samhällsfastigheter AB ska för att uppnå det övergripande syftet enligt punkt 2.1 och 2.2 nogsamt beakta de grundläggande utgångspunkter som omnämns i detta dokument (punkterna 1.1-1.5).</p> <p>2.3 Särskilda uppdrag</p> <p>Följande särskilda uppdrag skall genomföras;</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bolaget ska i samarbete med kommunen genomföra en utredning kring framtida hantering av fastigheten Gladö 1:4 (Sundby gård) b) Bolaget ska aktivt samverka med kommunen och Huge Bostäder AB om samordnad drift och underhåll av utemiljöer c) Huddinge Samhällsfastigheter ges i uppdrag att uppdatera konceptet Flottsbro och samtidigt se över möjligheterna att bedriva verksamhet på Flottsbro 	<p>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>Huddinge Samhällsfastigheter AB ska för att uppnå det övergripande syftet enligt punkt 2.1 och 2.2 nogsamt beakta de grundläggande utgångspunkter som omnämns i detta dokument (punkterna 1.1-1.5).</p> <p>2.3 Särskilda uppdrag</p> <p>Följande särskilda uppdrag skall genomföras;</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bolaget ska i samarbete med kommunen genomföra en utredning kring framtida hantering av fastigheten Gladö 1:4 (Sundby gård) b) Bolaget ska aktivt samverka med kommunen och Huge Bostäder AB om samordnad drift och underhåll av utemiljöer e) Huddinge Samhällsfastigheter ges i uppdrag att uppdatera konceptet Flottsbro och samtidigt se över möjligheterna att bedriva verksamhet på Flottsbro 	<p>Hela direktivet ska beaktas nogsamt.</p> <p>Husf har tagit fram ett koncept som vi bygger en affärsplan för Flottsbro.</p>
--	--	---

<p>d) För att öka parkeringars tillgänglighet ska P-skiva eller andra alternativ införas under avgiftsfri tid.</p>	<p>d) För att öka parkeringars tillgänglighet ska P-skiva eller andra alternativ införas under avgiftsfri tid.</p> <p>e) Kontinuitetsplanering: Bolaget uppdras att säkerställa kapacitet för övertagande av robust fastighetsdrift för kommunkoncernen.</p>	<p>P-skiveuppdraget är genomfört.</p> <p>Kontinuitetsplaneringen ska flyttas till Husf.</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 i enlighet med kommunens intentioner beskrivna i <i>Lokalförsörjningspolicy för Huddinge kommun</i> och <i>Riktlinjer för lokalförsörjningsprocessen i Huddinge kommun</i>. Det ekonomiska perspektivet ska kännetecknas av en kostnadseffektiv byggproduktion och förvaltning med utgångspunkt i funktionsprogram och branschstandard för nyproduktion och livscykelperspektiv på förvaltningen. Härutöver ska;</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 i enlighet med kommunens intentioner beskrivna i Lokalförsörjningspolicy för Huddinge kommun och Riktlinjer för lokalförsörjningsprocessen i Huddinge kommun. Lokaler för kommunens egna verksamheter ska upplåtas till självkostnadshyra av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Det ekonomiska perspektivet ska kännetecknas av en kostnadseffektiv byggproduktion och förvaltning med utgångspunkt i funktionsprogram och branschstandard för</p>	<p>Nämns redan under punkt 1.4.</p> <p>Flyttas från punkt 1.4.</p>

<p>a) Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturnedgångar och andra ekonomiska påfrestningar.</p> <p>b) Bolaget ska säkerställa en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott</p> <p>c) Bolagets investeringsbudget ska årligen beslutas av kommunfullmäktige i samband med Mål och budget.</p> <p>d) Bolaget ska upprätta underhållsplaner på fastighetsnivå vilka i övergripande form årligen ska redovisas för kommunstyrelsen.</p> <p>e) Vid ny- och ombyggnation ska ett livscykelperspektiv analyseras och användas, beaktat LCC (Life Cycle Cost) och LCA (Life Cycle Assessment)</p> <p>f) Bidraget i LCC respektive LCA ska vara positivt, beaktat ny/ombyggnadens livslängd.</p>	<p>nyproduktion och livscykelperspektiv på förvaltningen.</p> <p>Härutöver ska;</p> <p>a) Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturnedgångar och andra ekonomiska påfrestningar.</p> <p>b) Bolaget ska säkerställa en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott</p> <p>c) Bolagets investeringsbudget ska årligen beslutas av kommunfullmäktige i samband med Mål och budget.</p> <p>d) De ägda fastigheternas tekniska status dokumenteras, långsiktigt planeras och underhållas, så att fastigheterna bibehåller sin tekniska livslängd, om det är motiverat ur ett fastighetsekonomiskt och kommunekonomiskt helhetsperspektiv. Bolaget ska upprätta underhållsplaner på fastighetsnivå vilka i övergripande form årligen ska redovisas för kommunstyrelsen.</p>	<p>Flyttas från 3.2</p>
---	--	-------------------------

<p>3.2 Finansiella mål För att möta det behov av upprustningsåtgärder som förestår bör Huddinge Samhällsfastigheter AB ha en synlig soliditet som uppgår till lägst 10 procent. De ägda fastigheternas tekniska status ska dokumenteras, långsiktigt planeras och underhållas, så att fastigheterna bibehåller sin tekniska livslängd, om det är motiverat ur ett fastighetsekonomiskt och kommunekonomiskt helhetsperspektiv.</p> <p>Bolaget ska generera en vinstmarginal (årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt i procent av omsättningen) som uppgår till 2,5 procent i genomsnitt på en rullande treårsperiod.</p> <p>Utdelning från bolaget ska prövas av bolagsstämman varje år inom de ramar som bestäms av aktiebolagslagen.</p>	<p>e) Vid ny- och ombyggnation ska ett livscykelperspektiv analyseras och användas, beaktat LCC (Life Cycle Cost) och LCA (Life Cycle Assessment)</p> <p>f) Bidraget i LCC respektive LCA ska vara positivt, beaktat ny/ombyggnadens livslängd.</p> <p>3.2 Finansiella mål För att möta det behov av upprustningsåtgärder som förestår bör Huddinge Samhällsfastigheter AB ha en synlig soliditet som uppgår till lägst 10 procent. De ägda fastigheternas tekniska status ska dokumenteras, långsiktigt planeras och underhållas, så att fastigheterna bibehåller sin tekniska livslängd, om det är motiverat ur ett fastighetsekonomiskt och kommunekonomiskt helhetsperspektiv.</p> <p>Bolaget ska generera en vinstmarginal (årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt i procent av omsättningen) som uppgår till 2,5 procent i genomsnitt på en rullande treårsperiod.</p>	<p>Flyttas upp till 3.1.</p>
--	---	------------------------------

	Utdelning från bolaget ska prövas av bolagsstämman varje år inom de ramar som bestäms av aktiebolagslagen.	
<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 uppräkningslistan 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> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<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 uppräkningslistan 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> <ul style="list-style-type: none"> 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 	

<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>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. Detta innebär att bolaget löpande och utan dröjsmål ska översända följande handlingar till kommunen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • protokoll från bolagsstämma • protokoll från styrelsesammanträde • månadsbokslut/rapport lämnas den 15 i månaden efter (rapport avseende bokslutsmånaderna januari och juli utgår) • redovisning av verksamhet, utveckling och ekonomiska förhållanden – per sista mars och per sista augusti. Redovisning av ekonomiska förhållanden ska omfatta 	<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. Detta innebär att bolaget löpande och utan dröjsmål ska översända följande handlingar till kommunen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • protokoll från bolagsstämma • protokoll från styrelsesammanträde • månadsbokslut/rapport lämnas den 15 i månaden efter (rapport avseende bokslutsmånaderna januari och juli utgår) • redovisning av verksamhet, utveckling och ekonomiska förhållanden – per 	<p>Tillägg som ersätter specifikationen nedan</p>

<p>utfallsredovisning samt resultat-, investerings- och finansieringsprognos för de kommande fem åren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • underlag för sammanställning av kommunens koncernredovisning • underlag för sammanställning av kommunens årsredovisning • bolagets årsredovisning • bolagets budget • bolagets affärsplan • redovisning av underhållsåtgärder <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>Vid ägarmöten ska kommunstyrelsens ordförande, kommundirektör, bolagets styrelseordförande, VD samt eventuella</p>	<p>sista mars och per sista augusti. Redovisning av ekonomiska förhållanden ska omfatta utfallsredovisning samt resultat-, investerings- och finansieringsprognos för de kommande fem åren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • underlag för sammanställning av kommunens koncernredovisning • underlag för sammanställning av kommunens årsredovisning • bolagets årsredovisning • bolagets budget • bolagets affärsplan • redovisning av underhållsåtgärder <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>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>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>	