



Ägardirektiv för Huge Bostäder AB

Huddinge kommun ska långsiktigt vara företrädd på kommunens bostadsmarknad genom ett allmännyttigt bostadsföretag, Hude Bostäder AB. Genom sin verksamhet ska Hude 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 Hude 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 Hude Bostäder AB:

1. Grundläggande utgångspunkter

1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling

Hude Bostäder AB:s verksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav.

1.2 Socialt hållbar utveckling

Hude Bostäder AB ska i sin bostadsproduktion och förvaltning medverka i utvecklingen av trygga boendemiljöer. Hude Bostäder AB ska i samverkan med kommunen upplåta och på affärsmässiga villkor anpassa bostäder för särskilda förturer, skyddat boende och försökslägenheter.

1.3 Ekologiskt hållbar utveckling

Hude 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.

1.4 Samordning och effektivisering

Hude 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 i syfte att nå ökad koncernnytta och effektivitet.

2. Verksamhetsinriktning



2.1 Bostäder och kompletterande service

Huge Bostäder AB ska erbjuda välskötta bostäder och i förekommande fall en 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, avyttra och bygga attraktiva och prisvärda bostäder
- b. förvalta och utveckla befintligt fastighetsbestånd, skapa mervärden genom att förädla och realisera markvärden, svara för viss nyproduktion (i den omfattning som fastställs av kommunfullmäktige), samt 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 anpassa bostäder för kommunens behov av bostadssocialt arbete i enlighet med särskild överenskommelse.
- d. ta fram en strategi för att rusta upp och utveckla bolagets lokala centrum i syfte att skapa levande, trygga och attraktiva bostadsområden.
- 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. erbjuda hyresgäster som enskilt eller tillsammans med andra vill få möjlighet att äga sitt boende.
- j. initiera ett bostadsprojekt där hyresgästerna erbjuds möjlighet till hyresköpskontrakt.
- k. Utveckla det befintliga beståndet och bidra till minskad trångboddhet
- l. I samarbete med kommunen säkerställa ett aktivt avhysningsförebyggande arbete där hushåll med barn särskilt prioriteras.
- m. Medverka till omställningen till fossilfri energi genom att tillgodose hyresgästernas behov av laddmöjligheter för elbilar och systematiskt arbeta med egenproducerad el, till exempel solceller, där det är ekonomiskt försvarbart.

2.2 Särskilda uppdrag

Följande särskilda uppdrag skall genomföras.

- a. Bolaget ska förädla och realisera markvärden samt renodla fastighetsportföljen genom att sälja verksamhetsfrämmande objekt.
- b. Bolaget ska ta fram en strategi för att upptäcka och motverka otillåten andrahandsuthyrning.



- c. Bolaget ska aktivt samverka med kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB om samordnad drift och underhåll 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.
- e. Ta initiativ till fler trygghetskameror i lokala centrum
- f. Huga Bostäder AB ska tillsammans med kommunstyrelsens förvaltning ta fram en särskild överenskommelse gällande upplåtande av bostäder för följande ändamål:
 - Bostadsförsörjning för vissa grupper inom socialtjänstlagen
 - Bostadsförsörjning för personer som omfattas av LSS, men som inte är i behov av service- eller gruppboende.
 - Bostadsförsörjning inom bostättningslagen
 - Ersättningslägenheter för avveckling av hyresgäster i kommunens exploateringsfastigheter

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 fastighetsbeståndet i enlighet med kommunens 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 konjunktur nedgångar 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

För att möta det behov av upprustningsåtgärder som föreligger ska Huga 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.

Huga Bostäder AB ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning. Direktavkastningskravet (driftnetto dividerat med marknadsvärde) för 2024 fastställs till 3,5%. Marknadsvärdet fastställs genom Huga 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).

Vidare ska Hüge Bostäder AB generera en totalavkastning i paritet med övriga långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader. Uppföljning av totalavkastningen sker genom årsvisa jämförelser med Sveriges Allmännyttas redovisning av totalavkastning för det geografiska området Storstockholm. Jämförelsen ska baseras på ett genomsnitt av de senaste tre årens utfall för både bolaget och jämförelseindex.

Totalavkastning 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.

4. Underställningsplikt och samråd

Utöver vad som framgår av bolagsordning ska Hüge 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 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.

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 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.



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 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.