

Revidering Ägardirektiv Huge Bostäder AB

Gammalt ägardirektiv	Förslag till nytt ägardirektiv	Kommentarer
<p>Ägardirektiv för Huge Bostäder AB</p> <p>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.</p> <p>Den övergripande visionen, de övergripande målen och de styrdokument som kommunstyrelse och kommunfullmäktige antagit för den kommunala verksamheten, gäller i tillämpliga delar även för Huge Bostäder AB.</p> <p>Utöver kommunens övergripande mål enligt ovan samt vad som stadgas i gällande lagstiftning och beslutad bolagsordning ges följande direktiv för Huge Bostäder AB:</p>	<p>Ägardirektiv för Huge Bostäder AB</p> <p>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.</p> <p>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 koncernnyttan ska vara styrande för bolagets verksamhet, utöver vad andra regleringar, lagar mm föreskriver.</p> <p>Utöver kommunens övergripande mål enligt ovan samt vad som stadgas i gällande lagstiftning och beslutad bolagsordning ges följande direktiv för Huge Bostäder AB:</p>	<p>Förtydligande kring koncernperspektiv</p>
<p>1. Grundläggande utgångspunkter</p> <p>1.1 Affärsmässiga principer</p> <p>Huge Bostäder ABs verksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav.</p>	<p>1. Grundläggande utgångspunkter</p> <p>1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling - Affärsmässiga principer</p> <p>Huge Bostäder ABs verksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav. Huge Bostäder AB:s verksamhet ska bedrivas utifrån långsiktigt ekonomiskt hållbara principer med iakttagande av de särskilda regler som gäller för allmännyttiga bostadsföretag.</p>	
<p>1.2 Social hållbarhet</p> <p>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 och på affärsmässiga villkor upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer.</p>	<p>1.2 Socialt hållbar utveckling</p> <p>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 och på affärsmässiga villkor upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer, skyddat boende och försökslägenheter.</p>	<p>Förtydligande kring förturer och ansvar i samråd med SOF.</p>

	<p>Huge Bostäder AB ska tillhandahålla goda bostäder till en rimlig kostnad och sträva efter att hålla nere produktionskostnaderna. Huge Bostäder AB ska i sin bostadsproduktion och förvaltning medverka i utvecklingen av trygga boendemiljöer och främja mångfald. Huge Bostäder AB ska i samverkan med kommunen upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer, skyddat boende och försökslägenheter. Huge ska också bygga och planera för varierade priser, storlekar och hustyper.</p>	
--	---	--

<p>1.3 Ekologisk hållbar utveckling</p> <p>Huge Bostäder AB ska i sin verksamhet eftersträva och söka metoder och tillämpningar som bidrar till långsiktig ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan.</p>	<p>1.3 Ekologiskt hållbar utveckling</p> <p>Huge 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. Möjligheten till energiförsörjning via solceller skall systematiskt beaktas vid all ny- och ombyggnation.</p>	<p>Förtydliga rollen i koncernen och de övergripande mål enl ny styrmodell. Med anledning av den nya lokalförsörjningsprocessen även förtydliga att livscykelperspektivet är styrande, dvs hela kedjan från produktion till avveckling av fastighet.</p>
<p>1.4 Samordning och effektivisering</p> <p>Huge 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.</p>	<p>1.4 Samordning och effektivisering</p> <p>Huge 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.</p>	
	<p>1.5 Aktiv bostadsaktör</p> <p>Huge Bostäder AB ska arbeta för att vara en långsiktig aktör på kommunens bostadsmarknad och tillsammans med Huddinge kommun och olika berörda intressenter främja bostadsförsörjningen och aktivt arbeta för att kommunen ska vara ett attraktivt boendeanternativ i Stockholms län. Bolaget ska aktivt delta i kommunens stadsutvecklingsarbete och främja en god gemenskap och trygghet i de olika bostadsområdena</p>	
<p>2. Verksamhetsinriktning</p> <p>2.1 Bostäder och kompletterande service</p> <p>För kommunen är det väsentligt att kunna erbjuda ett attraktivt boende med bra kompletterande service.</p> <p>Huge Bostäder AB ska för att uppnå detta övergripande syfte:</p> <p>a) främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att på affärsmässiga principer bygga, äga, förvärva, avyttra och förvalta attraktiva och prisvärda bostäder</p>	<p>2. Verksamhetsinriktning</p> <p>2.1 Bostäder och kompletterande service</p> <p>För kommunen är det väsentligt att kunna erbjuda ett attraktivt boende med bra kompletterande service.</p> <p>Huge Bostäder AB ska för att uppnå detta övergripande syfte:</p> <p>a) främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att på affärsmässiga principer förvalta, äga, förvärva, avyttra och bygga attraktiva och prisvärda bostäder</p>	

<p>b) svara för nyproduktion i den omfattning som fastställs av kommunfullmäktige</p> <p>c) i samråd med kommunen och på affärsmässiga principer upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer</p> <p>d) ta fram strategi för det kommersiella beståndet för att bidra till en god kommersiell och offentlig service i bostadsområden samt vara en aktiv del i kommunens näringslivsarbete</p> <p>e) medverka till att skapa en god social gemenskap och integration i bostadsområden i samarbete med institutioner, företag och föreningar</p> <p>f) sträva efter att tillhandahålla sunda, miljöanpassade och energieffektiva hus med hänsyn taget till livscykelperspektivet</p> <p>g) medverka och ta initiativ i frågor som rör brottsförebyggande åtgärder</p> <p>h) säkerställa en tilltalande yttre och inre miljö med trygga och tillgängliga mötesplatser</p> <p>i) underlätta för hyresgäster som enskilt eller tillsammans med andra själva vill ta ansvar för sitt boende i enlighet med fastslagen ombildningspolicy</p> <p>j) medverka till att olika storlekar och blandade upplåtelseformer för bostäder finns företrädda i varje kommunedel</p>	<p>b) svara för nyproduktion i den omfattning som fastställs av kommunfullmäktige och främja bostadsförsörjning genom nyproduktion, utveckling och förvaltning av bostäder, samt ta ett särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende anpassade för äldre, funktionsnedsatta och studenter.</p> <p>c) i samråd med kommunen och på affärsmässiga principer upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer, skyddat boende och försökslagenheter.</p> <p>d) ta fram strategi för det kommersiella beståndet för att bidra till en god kommersiell och offentlig service i bostadsområden samt vara en aktiv del i kommunens näringslivsarbete</p> <p>e) medverka till att skapa en god social gemenskap och integration i bostadsområden i samarbete med institutioner, företag och föreningar</p> <p>f) tillhandahålla sunda och energieffektiva hus med hänsyn taget till livscykelperspektivet</p> <p>g) medverka och ta initiativ i frågor som rör brottsförebyggande åtgärder</p> <p>h) säkerställa en tilltalande yttre och inre miljö med trygga och tillgängliga mötesplatser</p> <p>i) förvalta och utveckla bostadsinnehavet i samarbete med de boende och vidareutveckla hyresgästernas inflytande över det egna boende och dess närmiljö underlätta för hyresgäster som enskilt eller tillsammans med andra själva vill ta ansvar för sitt boende i enlighet med fastslagen ombildningspolicy</p> <p>j) medverka till att olika storlekar och blandade upplåtelseformer för bostäder finns företrädda i varje kommunedel</p> <p>k) i samarbete med kommunen säkerställa ett aktivt avhysningsförebyggande arbete där hushåll med barn särskilt prioriteras.</p>	<p>Förttydligande kring förturer och ansvar i samråd med SOF. Avser ej särskilt boende för äldre.</p> <p>Förttydligande kring förturer och ansvar i samråd med SOF.</p> <p>Miljöanpassade är ett svårtolkat begrepp som bör undvikas.</p> <p>Nytt uppdrag som följd av riktlinjer för bostadsförsörjning</p>
---	--	--

<p>3. Ekonomiska direktiv</p> <p>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 bostadsbeståndet i enlighet med kommunens intentioner.</p> <p>Kommunfullmäktige fastställer i samband med mål och budget en ram för bolagets investeringar.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 konjunkturedgångar och andra ekonomiska påfrestningar. c) Bolaget ska ha en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott. d) Bolagets långsiktiga investeringsplan ska årligen beslutas av kommunfullmäktige. e) Bolagets underhållsplan ska i övergripande form redovisas för kommunstyrelse och kommunfullmäktige. 	<p>3. Ekonomiska direktiv</p> <p>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 bostadsbeståndet i enlighet med kommunens intentioner.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 konjunkturedgångar 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) Bolagets underhållsplan ska i övergripande form redovisas för kommunstyrelse 	<p>Förtydligt och flyttat till punkt c.</p> <p>Årligen ska investeringsbudget ska beslutas årligen, förtydligt tidpunkt.</p> <p>KF är inte nödvändig nivå för underhållsplan.</p>
<p>3.2 Finansiella mål För att möta det behov av upprustningsåtgärder som förestår 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.</p> <p>Huge Bostäder AB ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning.</p>	<p>3.2 Finansiella mål För att möta det behov av upprustningsåtgärder som förestår 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.</p> <p>Huge Bostäder AB ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning. Direktavkastningskravet (driftnetto dividerat med marknadsvärde) för 2021 fastställs till 3,5%. Marknadsvärdet fastställs genom Huge 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).</p>	<p>Avkastningskravet definieras, tidigare ej bestämt. 3,5% på marknadsvärde motsvarar ca 387 mnkr i driftnetto, vilket är i princip Huge bostäders nuvarande nivå (2018: 370 mnkr motsv 3,5%, 2019: 372 mnkr motsv 3,4%). I nivå med liknande bolag ex Haninge Bostäder (när 3,5% men mäts på eget kapital) och Telge</p>

<p>Bolaget ska årligen kunna lämna utdelning till ägaren i enlighet med gällande lagstiftning för allmännyttiga kommunala aktiebolag.</p>	<p>Bolaget ska årligen kunna lämna utdelning till ägaren i enlighet med gällande lagstiftning för allmännyttiga kommunala aktiebolag.</p>	<p>bostäder (mål 4% direktavkastningskrav). Botkyrkabyggen har 3,5% men på bokfört värde.</p>
<p>4. Underställningsplikt och samråd</p> <p>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.</p> <p>Bland annat följande frågor är av större vikt och skall därför underställas Kommunfullmäktige;</p> <ol style="list-style-type: none"> åtgärder av principiell karaktär eller som innebär ny inriktning eller start och avveckling av affärs- eller verksamhetsområde för bolaget ändring av aktiekapital fusion av företag förvärv eller tecknande av aktier i annat bolag 	<p>4. Underställningsplikt och samråd</p> <p>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 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> <ol style="list-style-type: none"> åtgärder av principiell karaktär eller som innebär ny inriktning eller start och avveckling av affärs- eller verksamhetsområde för bolaget ändring av aktiekapital fusion av företag förvärv eller tecknande av aktier i annat bolag förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det väsentligt påverkar bolagets långsiktiga ekonomi 	<p>Förtydligande om kommunens roll som styrande och tolkande part i ställningstaganden.</p>
<p>5. Information och ägardialog</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 (utom för bokslutsmånad januari och juli) 	<p>5. Information och ägardialog</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 (utom för bokslutsmånad januari och juli) 	

- redovisning av verksamhet, utveckling och ekonomiska förhållanden – per sista mars och per sista september
- underlag för sammanställning av kommunens koncernredovisning
- underlag för sammanställning av kommunens årsredovisning
- bolagets årsredovisning
- bolagets budget
- bolagets affärsplan

Möten

För att underlätta insyn och informationsutbyte ska möten enligt nedanstående genomföras.

Ägardialoger

Ägaren ska kalla bolaget till gemensamma ägardialoger minst två gånger per år. Det primära syftet är att gå igenom delårsrapport (per augusti/september) och att förbereda ägarmötet som avser årsredovisning (se nedan).

Vid dessa dialoger deltar tjänstemän från kommunen och Vd/tjänstemän från bolaget. Till ägardialogerna fastställs agenda på samma sätt som vid ägarmötena.

Ägarmöten

Ägaren ska kalla bolaget till två gemensamma ägarmöten per år. Vid mötena ska kommunstyrelsens ordförande, kommundirektör och eventuella övriga tjänstemän från kommunen samt bolagets styrelseordförande och Vd närvara.

Syftet med det första ägarmötet är att gå igenom det gångna verksamhetsåret inför styrelsens behandling av årsredovisningen. Mötet ska äga rum 2-14 dagar före nämnda styrelsemöte. Syftet med det andra mötet är att gå igenom förslaget till budget. Mötet ska äga rum i december/januari.

Vid ägarmötena ska följande punkter behandlas:

- Verksamhet
 - aktuella viktiga händelser
- Ekonomi
 - utfall

- redovisning av verksamhet, utveckling och ekonomiska förhållanden – per sista mars och per sista augusti
- underlag för sammanställning av kommunens koncernredovisning
- underlag för sammanställning av kommunens årsredovisning
- bolagets årsredovisning
- bolagets budget
- bolagets affärsplan

Möten

För att underlätta insyn och informationsutbyte ska möten enligt nedanstående genomföras.

Ägardialoger

Ägaren ska kalla bolaget till gemensamma ägardialoger minst två gånger per år. Det primära syftet är att gå igenom verksamheten och ekonomi samt att förbereda ägarmöten.

Vid dessa dialoger deltar tjänstemän från kommunen och Vd/tjänstemän från bolaget.

Ägarmöten

Ägaren ska kalla bolaget till minst två gemensamma ägarmöten per år. Vid mötena ska kommunstyrelsens ordförande, kommundirektör och eventuella övriga tjänstemän från kommunen samt bolagets styrelseordförande och Vd närvara.

Borde varit aug sedan tidigare, delår 2.

Minska detaljstyrning i direktivet kring agenda och syfte för att förbättra dialog och styrning.

Minska detaljstyrning i direktivet kring agenda och syfte för att förbättra dialog och styrning.

<ul style="list-style-type: none"> ○ budget ○ prognos ● Personal ● Mål som fastställs av kommunfullmäktige ● Övriga frågor <ul style="list-style-type: none"> ○ särskilda uppdrag enligt ägardirektivet ○ eventuellt nya uppdrag från styrelsen ○ eventuellt övriga frågor av vikt <p><u>Informationsmöten</u> Bolaget ska, när så efterfrågas av kommunen, kallas till kommunstyrelse eller kommunfullmäktige för att lämna information kring sin verksamhet. Vid dessa tillfällen ska Vd och/eller styrelseledamot närvara och besvara frågor om bolagets verksamhet.</p> <p>Bolaget ska årligen, om så efterfrågas av kommunen, i samband med något av kommunstyrelsens/kommunfullmäktiges sammanträden, lämna information om föregående års verksamhet.</p>	<p><u>Informationsmöten</u> Bolaget ska, när så efterfrågas av kommunen, kallas till kommunstyrelse eller kommunfullmäktige för att lämna information kring sin verksamhet. Vid dessa tillfällen ska Vd och/eller styrelseledamot närvara och besvara frågor om bolagets verksamhet.</p> <p>Bolaget ska årligen, om så efterfrågas av kommunen, i samband med något av kommunstyrelsens/kommunfullmäktiges sammanträden, lämna information om föregående års verksamhet.</p>	
<p>6. Giltighet Ägardirektivet gäller tillsvidare men ska aktualitetsprövas minst en gång per mandatperiod. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.</p>	<p>6. Giltighet Ägardirektivet gäller tillsvidare men fastställs årligen i samband med Mål och Budget. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.</p>	<p>Förändras till följd av att direktiven ska tas årligen i Mål och budget.</p>