

Revidering Ägardirektiv Huddinge Samhällsfastigheter

Gammalt ägardirektiv	Förslag till nytt ägardirektiv	Kommentarer
Ägardirektiv för Huddinge Samhällsfastigheter AB	Ägardirektiv för Huddinge Samhällsfastigheter AB	
<p>Huddinge kommuns verksamheter ska ha tillgång till funktionella och kostnadseffektiva lokaler bl a vilket möjliggörs genom det helägda bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB.</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 Huddinge Samhällsfastigheter AB.</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 funktionella och kostnadseffektiva lokaler vilket bl a möjliggörs genom det helägda bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB.</p> <p>Målstrukturen med visionen, hållbarhetsperspektiven och målen som kommunfullmäktige antagit gäller för Huddinge Samhällsfastigheter. 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 Huddinge Samhällsfastigheter AB:</p>	<p>Förtydligande kring styrmodell, vision och mål som gäller även bolaget.</p> <p>Förtydligande kring koncernperspektiv</p>

<p>1. Grundläggande utgångspunkter</p> <p>1.1 Kostnadseffektiva och funktionella lokaler för kommunens verksamheter Huddinge kommuns verksamheter ska ha tillgång till funktionella och kostnadseffektiva lokaler. Huddinge Samhällsfastigheter AB ska medverka till detta genom att äga, bygga, vårda, förvärva, avyttra och förvalta lokaler. 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 minskar kommunens lokalkostnader per brukare eller nyttjare.</p>	<p>1. Grundläggande utgångspunkter</p> <p>1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling - Kostnadseffektiva och funktionella lokaler för kommunens verksamheter Huddinge kommuns verksamheter ska ha tillgång till funktionella och kostnadseffektiva lokaler. Huddinge Samhällsfastigheter AB ska medverka till detta genom att på uppdrag av Huddinge kommun äga, bygga, vårda, förvärva, avyttra 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 lokalkostnad så låg som möjligt. håller kommunens lokalkostnad på en rimlig nivå med hänsyn tagen till kvalitetsaspekter.</p>	<p>Förtydliga beställarrollen i enlighet med lokalförsörjningsprocessen.</p> <p>Kommunen styr över antalet brukare/nyttjare i lokalerna. Omöjligt att minska lokalkostnaderna med</p> <p>Även om det är viktigt med låga kostnader så behöver kostnaden ställas i relation till kvalitén.</p> <p>de planer på nybyggnation som ska ske.</p>
<p>1.2 Skapa sunda verksamhetsmiljöer 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>1.2 Socialt hållbar utveckling - Skapa sunda verksamhetsmiljöer AB ska i sin lokalproduktion och ingen av hälsosamma och trygga öer för kommunens verksamheter.</p>	

<p>1.3 Ekologisk hållbar utveckling Huddinge Samhällsfastigheter AB ska i sin verksamhet eftersträva och söka metoder och tillämpningar som bidrar till långsiktig ekologisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan.</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 livscykelperspektiv, exempelvis genom bland annat sänkt energianvändning. Möjligheten till energiförsörjning via solceller skall systematiskt beaktas vid all ny och ombyggnation. Vid underhåll, renoveringar och byggnation ska särskild hänsyn tas för att göra fastigheterna giftfria.</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 Relation till kommunen Huddinge Samhällsfastigheter ABs verksamhet ska bedrivas i nära och väl strukturerad samverkan med kommunen och utifrån kommunens behov av lokaler. Kommunen är beställare av lokaler från Huddinge Samhällsfastigheter AB och från andra aktörer på marknaden. Lokaler för kommunens egna verksamheter ska upplåtas till självkostnadspris av Huddinge Samhällsfastigheter AB.</p>	<p>1.4 Relation till kommunen Huddinge Samhällsfastigheter ABs 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. Lokaler för kommunens egna verksamheter ska upplåtas till självkostnadspris av Huddinge Samhällsfastigheter AB.</p> <p>Kommunens styrdokument <i>Lokalförsörjningspolicy för Huddinge kommun</i> och <i>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>Förtydliga beställarrollen i enlighet med lokalförsörjningsprocessen.</p> <p>Förändring med anledning av nya lokalförsörjningsprocessen.</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 de inom bolaget, dels med kommunens helägda bolag och med kommunens verksamheter i övrigt.</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 krav på lokalutformning.</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 f såväl brukare som anställda. Lokalerna ska också vara anpassade t verksamhetens behov i övrigt och till kommunövergripande krav lokalutformning.</p>	<p>r ill å</p>

<p>Huddinge Samhällsfastigheter AB ska för att uppnå detta övergripande syfte:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) utveckla och främja kostnadseffektivitet i produktion och förvaltning av lokaler för kommunal verksamhet b) främja kommunens lokalförsörjning genom att äga och förvalta funktionella och prisvärda verksamhetslokaler och till kommunen upplåta dessa till självkostnadspris c) sträva mot kommunens övergripande vision genom att bolagets lokaler ska upplevas som attraktiva för kommuninvånare, brukare och kommunalt anställda d) sträva efter att tillhandahålla sunda, miljöanpassade och energieffektiva lokaler med hänsyn taget till livscykelperspektivet e) medverka och ta initiativ i frågor som rör brottsförebyggande åtgärder i anslutning till bolagets fastigheter 	<p>Huddinge Samhällsfastigheter AB ska för att uppnå detta övergripande syfte:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) uppnå kostnadseffektivitet i produktion och förvaltning av lokaler för kommunal verksamhet, medräknat de långsiktiga driftkonsekvenserna b) främja kommunens lokalförsörjning genom att äga och förvalta funktionella och prisvärda verksamhetslokaler och till kommunen upplåta dessa till självkostnadspris c) i dialog med kommunen verka för att bolagets lokaler ska upplevas som attraktiva för kommuninvånare, brukare och anställda d) tillhandahålla sunda och energieffektiva lokaler med hänsyn taget till livscykelperspektivet 	<p>Förtydliga kommunens styrande roll</p> <p>Miljöanpassade är ett svårtolkat begrepp som bör undvikas.</p> <p>Föreslås tas bort pga att det är en svår mix mellan hög och låg nivå i direktivets övergripande syfte. Detta ska förstås bolaget ägna sig åt oavsett utifrån att det ingår i fastighetsägaransvaret och en kostnadseffektiv förvaltning.</p>
--	--	---

<p>2.2 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 Alby 15:27 (Flottsbro). b) Bolaget ska i samarbete med kommunen genomföra en utredning kring framtida hantering av fastigheten Gladö 1:4 (Sundby gård). c) Bolaget ska i samarbete med kommunen ta fram standardlösningar (konceptlösningar) för olika typer av lokaler. d) Bolaget ska i samarbete med kommunen genomföra en utredning av framtida organisation för idrottsanläggningar. 	<p>2.2 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 i samarbete med kommunen genomföra en utredning av framtida organisation för idrottsanläggningar. 	<p>Uppdraget utfört, hanteras i kommande bokslut.</p> <p>Tas bort och ersätts av nya lokalförsörjningsprocessen.</p>
---	---	--

<p>e) Bolaget ska i samarbete med kommunen genomföra en utredning för att säkerställa samordning av utemiljöfrågorna mellan bolaget, Hüge Bostäder AB och kommunen.</p> <p>f) Bolaget ska inrätta och tillämpa metoder för kontinuerlig uppföljning av energiförbrukningen per enhet i de olika verksamhetslokalerna.</p> <p>g) Bolaget ska genom ett samlat innovations- och digitaliseringsarbete effektivisera verksamhet och service.</p>	<p>c) Bolaget ska aktivt söka samverkan med kommunen och Hüge Bostäder AB om samordnad drift och underhåll av utemiljöer i alla perspektiv.</p>	<p>Nytt uppdrag inför nästa år till följd av utredningen.</p> <p>Svårt att motivera ur ett livscykelperspektiv, framförallt i äldre fastigheter. Sker alltid i nyproduktion som regel.</p> <p>Ingår i uppdraget att driva ett bolag, ej särskilt uppdrag.</p> <p>Nytt uppdrag med anledning av utredning kring utemiljöfrågor.</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. Det ekonomiska perspektivet ska kännetecknas av en kostnadseffektiv byggproduktion och förvaltning med utgångspunkt i standardlösningar för nyproduktion och livscykelperspektiv på förvaltningen.</p> <p>Kommunfullmäktige ska årligen fastställa en ram för bolagets investeringar.</p>	<p>4. 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. Det ekonomiska perspektivet ska kännetecknas av en kostnadseffektiv byggproduktion och förvaltning med utgångspunkt i standardlösningar för nyproduktion och livscykelperspektiv på förvaltningen.</p>	<p>Förtydligat och flyttat till punkt c.</p>
--	---	--

<p>Härutöver ska;</p> <ul style="list-style-type: none">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 ägartillskottc) Bolagets långsiktiga investeringsplan ska årligen beslutas av kommunfullmäktige.d) Bolagets underhållsplan ska årligen redovisas för kommunstyrelse och kommunfullmäktige.	<p>Härutöver ska;</p> <ul style="list-style-type: none">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 ägartillskottc) Bolagets investering sbudget ska årligen beslutas av kommunfullmäktige i samband med Mål och budge t.d) Bolagets underhållsplan ska årligen redovisas för kommunstyrelsen.	<p>Årligen ska investeringsbudget ska beslutas årligen, förtydligat tidpunkt.</p> <p>KF är inte nödvändig nivå för underhållsplan.</p>
---	---	--

<p>3.2 Finansiella mål</p> <p>För att möta det behov av upprustningsåtgärder som förestår bör Huddinge Samhällsfastigheter AB ha en synlig soliditet som uppgår till lägst 10 procent. Det åligger bolaget att långsiktigt säkerställa värdet i fastigheterna genom ett löpande underhåll inom ramen för de förutsättningar som råder vid den aktuella tidpunkten.</p> <p>Bolaget ska generera en avkastning på eget kapital (nettoresultat i procent av eget kapital justerat för obeskattade reserver) som uppgår till 4 procent.</p> <p>Utdelning från bolaget ska prövas av bolagsstämman varje år inom de ramar som bestäms av aktiebolagslagen.</p>	<p>3.2 Finansiella mål</p> <p>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.</p> <p>Utdelning från bolaget ska prövas av bolagsstämman varje år inom de ramar som bestäms av aktiebolagslagen.</p>	<p>Samma formulering som i nya riktlinjerna för lokalförsörjningsprocessen.</p> <p>Nytt avkastningsmått, sänkning (till 2,5%/15-17 mnkr) från tidigare mål. Tidigare mål (4%/90 mnkr) satt utifrån felaktigt eget kapital.</p>

<p>4. Underställningsplikt och samråd</p> <p>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.</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 till ett värde över 50 miljoner kronor och där verksamhets bedrivs med kommunen som hyresgäst c) ändring av aktiekapital, d) fusion av företag, e) förvärv, bildande eller tecknande av aktier i annat bolag, 	<p>4. Underställningsplikt och samråd</p> <p>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.</p> <p>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 värde över 20 miljoner kronor, c) ändring av aktiekapital, d) fusion av företag, e) förvärv, bildande eller tecknande av aktier i annat bolag, 	<p>Förtydligande om kommunens roll som styrande och tolkande part i ställningstaganden.</p> <p>Förändring till följd av nya lokalförsörjningsprocessen.</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 juni)	<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 juni)	
--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> • 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 <p><u>Möten</u> För att underlätta insyn och informationsutbyte ska möten enligt nedanstående genomföras.</p> <p><u>Ägardialoger</u> 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.</p> <p><u>Ägarmöten</u> 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 <p><u>Möten</u> För att underlätta insyn och informationsutbyte ska möten enligt nedanstående genomföras.</p> <p><u>Ägardialoger</u> Ägaren ska kalla bolaget till gemensamma ägardialoger minst två gånger per år. Det primära syftet är att gå igenom verksamhet och ekonomi samt att förbereda ägarmöten. Vid dessa dialoger deltar tjänstemän från kommunen och Vd/tjänstemän från bolaget.</p> <p><u>Ägarmöten</u> 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.</p>	<p>Borde varit aug sedan tidigare, delår 2.</p> <p>Minska detaljstyrning i direktivet kring agenda och syfte för att förbättra dialog och styrning.</p> <p>Minska detaljstyrning i direktivet kring agenda och syfte för att förbättra dialog och styrning.</p>
--	---	---

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

- budget

- prognos

- Personal

- Mål som fastställs av kommunfullmäktige

- Övriga frågor

- särskilda uppdrag enligt ägardirektive

- eventuellt nya uppdrag från styrelsen

- eventuellt övriga frågor av vikt

Informationsmöten

verksamhet..

så efterfrågas av kommunen, eller kommunfullmäktige för in verksamhet. Vid dessa tillfällen ska styrelseledamot närvara och besvara

om så efterfrågas av kommunen eller kommunstyrelsens/kommunfullmäktiges sammanträden, lämna information om föregående års verksamhet.

Informationsmöten

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.

Bolaget ska årligen, om så efterfrågas av kommunen, i samband med något av kommunstyrelsens/kommunfullmäktiges sammanträden, lämna information om föregående års verksamhet.

<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>
---	--	---