

Ägardirektiv för Huge Bostäder AB – Revidering 2021

Gulmarkerad röd text avser tillägg

Genomstruken röd text avser text som tas bort

Vänsterpartiets förslag

Gällande direktiv (2020-10-12)	Nytt förslag i Mål och budget 2022	Kommentar
<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>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 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 Huge Bostäder AB:</p>	
<p>1. Grundläggande utgångspunkter</p>	<p>1. Grundläggande utgångspunkter</p>	

<p>1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling - Affärsmässiga principer Huge Bostäder ABs verksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav.</p> <p>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 och på affärsmässiga villkor upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer, skyddat boende och försökslägenheter.</p> <p>1.3 Ekologiskt hållbar utveckling 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.</p> <p>1.4 Samordning och effektivisering 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>1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling Affärsmässiga principer Huge Bostäder AB:s verksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav.</p> <p>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 upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer, skyddat boende och försökslägenheter.</p> <p>1.3 Ekologiskt hållbar utveckling 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.</p> <p>1.4 Samordning och effektivisering 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>Bisats överflödig.</p> <p>Ändring: Affärsmässigheten i upplåtandet styrs av lagen om allmännyttiga bostadsbolag.</p>
--	--	---

<p>2. Verksamhetsinriktning</p> <p>2.1 Bostäder och kompletterande service 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> <ul style="list-style-type: none"> 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 och på affärsmässiga principer upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer, skyddat boende och försökslägenheter. d) ta fram strategi för det kommersiella beståndet för att bidra till en god kommersiell och offentlig service i 	<p>2. Verksamhetsinriktning</p> <p>2.1 Bostäder och kompletterande service 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> <ul style="list-style-type: none"> a) främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att på affärsmässiga principer förvalta, äga, förvärva, avyttra och bygga attraktiva och prisvärda bostäder med rimliga hyror. Vid uthyrning av bostäder ska hyrestagarnas ekonomiska förmåga baseras på det s.k. normalbeloppet och enskilda bedömningar ska göras när inkomsten består av försörjningsstöd. 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 principer upplåta och anpassa bostäder för 	<p>Ändring: Affärsmässigheten i upplåtandet styrs av lagen om allmännyttiga bostadsbolag.</p>
--	--	---

<p>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) 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 kommundel</p> <p>k) i samarbete med kommunen säkerställa ett aktivt avhysningsförebyggande arbete där hushåll med barn särskilt prioriteras.</p> <p>2.2 Särskilda uppdrag</p>	<p>särskilda förturer, skyddat boende och försökslägenheter.</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) underlätta för hyresgäster som enskilt eller tillsammans med andra själva vill ta ansvar för sitt boende i form av t.ex. kollektivhus i enlighet med fastslagen ombildningspolicy utan att ombilda hyresrätter till bostadsrätter</p> <p>j) medverka till att olika storlekar och blandade upplåtelseformer för bostäder finns företrädda i varje kommundel genom att bygga</p>	
--	--	--

<p>Följande särskilda uppdrag skall genomföras.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bolaget ska renodla fastighetsportföljen genom att sälja verksamhetsfrämmande objekt. b) Bolaget ska i samarbete med kommunen genomföra en utredning kring framtida hantering av fastigheten Paradisbacken 2 (Centrumkyrkan). c) Bolaget ska aktivt söka samverka med kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB om samordnad drift och underhåll av utemiljöer i alla perspektiv. 	<p>hyresrätter i områden med andra upplåtelseformer</p> <ul style="list-style-type: none"> k) i samarbete med kommunen säkerställa ett aktivt avhysningsförebyggande arbete där hushåll med barn särskilt prioriteras. <p>2.2 Särskilda uppdrag</p> <p>Följande särskilda uppdrag skall genomföras.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bolaget ska renodla fastighetsportföljen genom att sälja verksamhetsfrämmande objekt. b) Bolaget ska i samarbete med kommunen genomföra en utredning kring framtida hantering av fastigheten Paradisbacken 2 (Centrumkyrkan). c) Bolaget ska aktivt söka samverka med kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB om samordnad drift och underhåll av utemiljöer i alla perspektiv. d) Bolaget ska bidra till den demokratiska processen i kommunen genom att vid behov underlätta utyrning av lokaler samt upplåtelse av exempelvis torgyta i samband med allmänna val. 	<p>Överflödigt</p> <p>Tillägg:</p>
---	--	------------------------------------

	<p>e) Bolaget ska presentera en handlingsplan för byggande av bostäder med rimliga hyror</p> <p>f) Bolaget får i uppdrag att snarast inleda projektering av s.k. kombohus.</p> <p>g) Bolaget ska erbjuda hyresgäster möjligheter att bedriva stadsodling nära den egna bostaden i Huge.</p> <p>h) Bolaget får i uppdrag att upprätta en handlingsplan för att rusta upp utemiljön, med särskilt fokus på miljonprogramsområdena. Målet ska vara att bidra till ökad trivsel och trygghet.</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>a) Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en</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 fastighetsbeståndet. i enlighet med kommunens intentioner.</p> <p>a) Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en</p>	<p>. ”bostadsbeståndet” ersätts med ”fastighetsbeståndet”.</p>

<p>långsiktig förvaltning och underhåll av beståndet.</p> <p>b) Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunktunedgångar och andra ekonomiska påfrestningar.</p> <p>c) Bolaget ska ha en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott.</p> <p>d) Bolagets investeringsbudget ska årligen beslutas av kommunfullmäktige i samband med Mål och budget.</p> <p>e) Bolagets underhållsplan ska i övergripande form redovisas för kommunstyrelse.</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</p>	<p>långsiktig förvaltning och underhåll av beståndet.</p> <p>b) Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunktunedgångar och andra ekonomiska påfrestningar.</p> <p>c) Bolaget ska ha en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott.</p> <p>d) Bolagets investeringsbudget ska årligen beslutas av kommunfullmäktige i samband med Mål och budget.</p> <p>e) Bolagets underhållsplan på områdesnivå ska i övergripande form årligen redovisas för kommunstyrelse.</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 2022 fastställs till 3,5%. Marknadsvärdet</p>	<p>Föreslaget tillägg, ”på områdesnivå”, ”årligen”.</p>
--	---	---

<p>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>Bolaget ska årligen kunna lämna utdelning till ägaren i enlighet med gällande lagstiftning för allmännyttiga kommunala aktiebolag.</p>	<p>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>Bolaget ska, inför 2023, ställa om till att mäta på totalavkastningskrav istället för dagens krav på direktavkastning. Bolagets långsiktiga värdeutveckling, mätt i totalavkastning, ska ligga i linje med övriga långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader. Uppföljning av totalavkastningen sker genom årsvisa jämförelser med relevanta branschindex som till exempel MSCI index (Svenskt bostadsindex). Totalavkastning på totalt kapital definieras som kvoten mellan driftnetto plus värdeförändring under ett år och fastighetstillgångarnas marknadsvärde.</p> <p>Bolaget ska årligen kunna lämna utdelning till ägaren i enlighet med gällande lagstiftning för allmännyttiga kommunala aktiebolag.</p>	<p>Tillägg: Direktavkastningskravet ersätts 2023 av ett totalavkastningskrav.</p> <p>Möjligheten till utdelning ska beaktas även med det nya avkastningskravet</p>
<p>4. Underställningsplikt och samråd</p> <p>Utöver vad som framgår av bolagsordning ska Huge Bostäder AB låta Kommunfullmäktige ta ställning innan</p>	<p>4. Underställningsplikt och samråd</p> <p>Utöver vad som framgår av bolagsordning ska Huge Bostäder AB låta Kommunfullmäktige ta ställning innan</p>	

<p>bolaget fattar sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt. En fråga som faller utanför uppräkningsordningen 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) ändring av aktiekapital c) fusion av företag d) förvärv eller tecknande av aktier i annat bolag 	<p>bolaget fattar sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt. En fråga som faller utanför uppräkningsordningen 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 värde överstigande 30 miljoner kronor. c. ändring av aktiekapital d. fusion av företag e. förvärv eller tecknande av aktier i annat bolag. 	<p>Tillägg:</p>
<p>5. Information och ägardialog 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>	<p>5. Information och ägardialog 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>	

- 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 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

- 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 utfallsredovisning samt resultat-, investerings- och finansieringsprognos för de kommande fem åren.
- Underlag för sammanställning av kommunens koncernredovisning
- Underlag för sammanställning av kommunens årsredovisning
- Bolagets årsredovisning
- Bolagets budget
- Bolagets affärsplan
- Redovisning av underhållsåtgärder

Möten

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

Tillägg. Avser att omfatta underlag för kommunkoncernens:

- Budgetprocess
- Bokslutsprocesser
- Ratingprocess
- Långsiktiga investeringsbehov
- Investeringsutrymme
- Finansieringsbehov

Tillägg.

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.

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.

Ägardialoger

Bolaget ska kalla ägaren 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 tjänstepersoner från kommunen och VD/tjänstepersoner från bolaget.

Ägarmöten

Bolaget ska kalla ägaren till minst två gemensamma ägarmöten per år. Vid mötena ska kommunstyrelsens ordförande, kommundirektör och eventuella övriga tjänstepersoner från kommunen samt bolagets styrelseordförande och VD närvara.

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 fastställs årligen i samband med Mål och Budget. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.</p>	<p>6. Tvister Tvister mellan parterna ska i första hand lösas av VD/kommundirektör, i andra hand i kommunstyrelsen och i tredje hand i kommunfullmäktige.</p>	<p>Tillägg. Hantering av tvist. På inrådan av kommunjurist.</p>
	<p>7. Giltighet Ägardirektivet gäller tills vidare men fastställs årligen i samband med Mål och Budget. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.</p>	