

Ägardirektiv för Huddinge Samhällsfastigheter 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 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>Huddinge kommuns verksamheter ska ha tillgång till funktionella 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 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 Huddinge Samhällsfastigheter AB:</p>	<p>Ändamålsenliga istället för funktionella.</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.</p> <p>1.2 Socialt hållbar utveckling - 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>1.3 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>1. Grundläggande utgångspunkter</p> <p>1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling - Kostnadseffektiva och funktionella lokaler för kommunens verksamheter 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 hyreskostnad så låg som möjligt.</p> <p>1.2 Socialt hållbar utveckling - 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>Friytorna på förskolegårdar och skolgårdar ska beräknas efter Boverkets rekommendationer.</p> <p>1.3 Ekologisk hållbar utveckling</p>	<p>Bisats överflödig.</p> <p>Bisats överflödig.</p>
---	--	---

<p>livscykelperspektiv, exempelvis genom bland annat sänkt energianvändning.</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 och från andra aktörer på marknaden. Lokaler för kommunens egna verksamheter ska upplåtas till självkostnadspris 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>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</p>	<p>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>Utemiljön på förskolegårdar ska ha en hög lekvärdesfaktor och i möjligaste mål inte bestå av hårdgjorda ytor.</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 självkostnadspris självkostnadshyra av Huddinge Samhällsfastigheter AB.</p>	<p>Självkostnadshyra</p>
--	--	--------------------------

<p>kommunens helägda bolag och med kommunens verksamheter i övrigt.</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>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>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 för såväl brukare som anställda. Lokalerna ska också vara anpassade till verksamhetens behov i övrigt och till kommunövergripande krav på lokalutformning som beskrivs i funktionsprogram.</p>	<p>Tillägg. Ger tydligare bild av behoven.</p>

<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>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). 	<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>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</p>	<p>Flyttas ned</p> <p>Upprepning av sådant som redan nämnts tidigare i direktivet. Kan tas bort.</p> <p>Även anläggningar bör beskrivas.</p>
--	---	--

<p>b) Bolaget ska i samarbete med kommunen genomföra en utredning av framtida organisation för idrottsanläggningar.</p> <p>c) Bolaget ska aktivt söka samverka med kommunen och Huga Bostäder AB om samordnad drift och underhåll av utemiljöer i alla perspektiv.</p>	<p>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> <p>a. Bolaget ska i samarbete med kommunen genomföra en utredning kring framtida hantering av fastigheten Gladö 1:4 (Sundby gård).</p> <p>b. Bolaget ska i samarbete med kommunen genomföra en utredning av framtida organisation för idrottsanläggningar.</p> <p>c. Bolaget ska aktivt söka samverka med kommunen och Huga Bostäder AB om samordnad drift och underhåll av utemiljöer i alla perspektiv.</p> <p>d. Huddinge Samhällsfastigheter ges i uppdrag att uppdatera konceptet Flottsbro och samtidigt se över möjligheterna att hitta en extern aktör att bedriva verksamhet på Flottsbro.</p> <p>e. Bolaget får i uppdrag att upprätta en handlingsplan för att tillgodose alternativa lösningar för sms-parkeringar vid kommunens</p>	<p>Genomfört av KUF, tas bort. KS-2021/867.11</p> <p>Överflödigt, tas bort</p> <p>Tillägg</p>
--	--	---

	verksamheter för förebyggande av digitalt utanförskap.	
<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>Härutöver ska;</p> <ol style="list-style-type: none"> Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturedgångar och andra ekonomiska påfrestningar. Bolaget ska säkerställa en ekonomisk ställning som medger utveckling utan ägartillskott Bolagets investeringsbudget ska årligen beslutas av 	<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. Det ekonomiska perspektivet ska kännetecknas av en kostnadseffektiv byggproduktion och förvaltning med utgångspunkt i standardlösningar funktionsprogram och branschstandard för nyproduktion och livscykelperspektiv på förvaltningen.</p> <p>Härutöver ska;</p> <ol style="list-style-type: none"> Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturedgångar och andra ekonomiska påfrestningar. 	<p>Tillägg.</p> <p>Tillägg. Ger tydligare bild av behoven.</p>

<p>kommunfullmäktige i samband med Mål och budget.</p> <p>d) Bolagets underhållsplan ska årligen redovisas för kommunstyrelsen.</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.</p> <p>Utdelning från bolaget ska prövas av bolagsstämman varje år inom de ramar som bestäms av aktiebolagslagen.</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. Bolagets underhållsplan fördelad på olika kategorier ska årligen 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>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</p>	<p>Tillägg</p> <p>Tillägg</p> <p>Tillägg</p>
---	---	--

	<p>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>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>	<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>	

<p>a) åtgärder av principiell karaktär eller som innebär ny inriktning eller start och avveckling av affärs- eller verksamhetsområde för bolaget,</p> <p>b) förvärv eller försäljning av fastighet eller del av fastighet till ett värde över 20 miljoner kronor,</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>a. åtgärder av principiell karaktär eller som innebär ny inriktning eller start och avveckling av affärs- eller verksamhetsområde för bolaget</p> <p>b. förvärv eller försäljning av fastighet eller del av fastighet till ett värde över 20 miljoner kronor</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 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) • redovisning av verksamhet, utveckling och ekonomiska förhållanden – per sista mars och per sista augusti 	<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> <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. <p>Redovisning av ekonomiska förhållanden ska omfatta</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 <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><u>Informationsmöten</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 <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 tjänsteperson från kommunen och VD/tjänsteperson 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</p>	<p>Tillägg. Avser att omfatta underlag för kommunkoncernens:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Budgetprocess • Bokslutsprocesser • Ratingprocess • Långsiktiga investeringsbehov • Investeringsutrymme • Finansieringsbehov <p>Tillägg.</p>
---	---	--

<p>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>tjänsteperson från kommunen samt bolagets styrelseordförande och VD närvara.</p> <p><i>Informationsmöten</i> 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 tills vidare men fastställs årligen i samband med Mål och Budget. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.</p>	<p>6. Giltighet Ägardirektivet gäller tills vidare men fastställs årligen i samband med Mål och Budget. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.</p>	