

# Ägardirektiv för Huge Bostäder AB – Revidering 2024.

Version 2024-05-30 **Gulmarkerad röd text avser tillägg** ~~Genomstruken röd text avser text som tas bort~~

Gällande direktiv (2023-12-06)	Nytt förslag i inriktningsärende 2025
<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 kommunkoncernnyttan 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>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 kommunkoncernnyttan 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><b>1. Grundläggande utgångspunkter</b></p> <p><b>1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling</b> Huge Bostäder AB:s verksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav.</p> <p><b>1.2 Socialt hållbar utveckling</b></p>	<p><b>1. Grundläggande utgångspunkter</b></p> <p><b>1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling</b> Huge Bostäder AB:s verksamhet ska bedrivas enligt långsiktigt affärsmässiga principer och med marknadsmässiga avkastningskrav.</p> <p><b>1.2 Socialt hållbar utveckling</b></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 upplåta och på affärsmässiga villkor anpassa bostäder för särskilda förturer, skyddat boende och försökslägenheter.</p> <p><b>1.3 Ekologiskt hållbar utveckling</b> 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><b>1.4 Samordning och effektivisering</b> Inom kommunkoncernen ska funktioner, som kan lösas gemensamt, samordnas i största möjliga utsträckning för att nå ökad koncernnytta och effektivitet.</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 upplåta och på affärsmässiga villkor <b>anpassa erbjuda</b> bostäder för särskilda förturer, skyddat boende och försökslägenheter.</p> <p><b>1.3 Ekologiskt hållbar utveckling</b> Huge Bostäder AB ska i sin verksamhet bidra till att säkerställa att kommunkoncernen styr mot ekologisk hållbarhet och därmed minskad klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv, <b>exempelvis genom bland annat sänkt energianvändning.</b></p> <p><b>Åtterrapporering avseende punkterna 1.1-1.3 sker från och med verksamhetsåret 2025 och framåt i enlighet med CSRD.</b></p> <p><b>1.4 Samordning och effektivisering</b> Inom kommunkoncernen ska funktioner, som kan lösas gemensamt, samordnas i största möjliga utsträckning för att nå ökad koncernnytta och effektivitet.</p>
<p><b>2. Verksamhetsinriktning</b></p> <p><b>2.1 Bostäder och kompletterande service</b> 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><b>2. Verksamhetsinriktning</b></p> <p><b>2.1 Bostäder och kompletterande service</b> 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>

- 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 upplåta och på affärsmässiga villkor anpassa bostäder för kommunens behov av bostadssocialt arbete i enlighet med särskild överenskommelse.
- 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
- 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) medverka till att olika storlekar och blandade upplåtelseformer för bostäder finns företrädda i varje kommunedel

- 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 upplåta och på affärsmässiga villkor **anpassa erbjuda** bostäder för kommunens behov av bostadssocialt arbete i enlighet med särskild överenskommelse.
- 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
- 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) medverka till att olika storlekar och blandade upplåtelseformer för bostäder finns företrädda i varje kommunedel

- j) i samarbete med kommunen säkerställa ett aktivt avhysningsförebyggande arbete där hushåll med barn särskilt prioriteras.

## 2.2 Särskilda uppdrag

Följande särskilda uppdrag skall genomföras.

- a) Bolaget ska renodla fastighetsportföljen genom att sälja verksamhetsfrämmande objekt.
- b) Bolaget ska aktivt samverka med kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB om samordnad drift och underhåll av utemiljöer.
- c) Bolaget ska se över sin uthyrningspolicy och utreda huruvida de inkomstkrav som är uppställda är relevanta. Inkomstkraven ska där så är möjligt sänkas.
- d) Hüge Bostäder AB ska tillsammans med kommunstyrelsens förvaltning ta fram en särskild överenskommelse gällande upplåtande av bostäder för följande ändamål:
  - a. Bostadsförsörjning för vissa grupper inom socialtjänstlagen
  - b. Bostadsförsörjning för personer som omfattas av LSS, men som inte är i behov av service- eller gruppbofastad.
  - c. Bostadsförsörjning inom bosättningslagen
  - d. Ersättningslägenheter för avveckling hyresgäster i kommunens exploateringsfastigheter

- j) i samarbete med kommunen säkerställa ett aktivt avhysningsförebyggande arbete där hushåll med barn särskilt prioriteras.

## 2.2 Särskilda uppdrag

Följande särskilda uppdrag skall genomföras.

- a) Bolaget ska renodla fastighetsportföljen genom att sälja verksamhetsfrämmande objekt.
- ~~b) Bolaget ska aktivt samverka med kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter AB om samordnad drift och underhåll av utemiljöer.~~
- ~~c) Bolaget ska se över sin uthyrningspolicy och utreda huruvida de inkomstkrav som är uppställda är relevanta. Inkomstkraven ska där så är möjligt sänkas.~~
- ~~d) Hüge Bostäder AB ska tillsammans med kommunstyrelsens förvaltning ta fram en särskild överenskommelse gällande upplåtande av bostäder för följande ändamål:
  - ~~a. Bostadsförsörjning för vissa grupper inom socialtjänstlagen~~
  - ~~b. Bostadsförsörjning för personer som omfattas av LSS, men som inte är i behov av service- eller gruppbofastad.~~
  - ~~c. Bostadsförsörjning inom bosättningslagen~~
  - ~~d. Ersättningslägenheter för avveckling hyresgäster i kommunens exploateringsfastigheter~~~~

<p>e) Bolaget ska fortsatt utveckla möjligheterna att bygga kombohus och säkerställa möjligheten att bygga kombohus i Vårby.</p>	<p>e) Bolaget ska fortsatt utveckla möjligheterna att bygga Kombohus och säkerställa möjligheten att bygga kombohus i Vårby.</p>
<p><b>3. Ekonomiska direktiv</b></p> <p><b>3.1 Ekonomisk inriktning</b>  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 långsiktig förvaltning och underhåll av beståndet.</p> <p>b) Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturedgångar 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) Bolaget ska till kommunstyrelsen årligen redovisa fastighetsutvecklingsplan avseende övergripande renoveringar.</p>	<p><b>3. Ekonomiska direktiv</b></p> <p><b>3.1 Ekonomisk inriktning</b>  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 <b>kommunens ägarens</b> intentioner.</p> <p>a) Bolagets totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning och underhåll av beståndet.</p> <p>b) Bolaget ska vara väl konsoliderat och ha en sådan ekonomisk styrka att det kan klara konjunkturedgångar 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) Bolaget ska till kommunstyrelsen årligen redovisa fastighetsutvecklingsplan avseende övergripande renoveringar.</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 och reinvesteringar.

Huge Bostäder AB ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning. Direktavkastningskravet (driftnetto dividerat med marknadsvärde) för 2023 fastställs till 3,5 procent. Marknadsvärdet fastställs genom Huge bostäders fastställda princip (årligen genomförs extern marknadsvärdering av 25 procent, resterande bestånd värderas internt enligt försiktighetsprincipen, dvs inom 4 år är hela fastighetsbeståndet marknadsvärderat och därefter på rullande basis).

### 3.2 Finansiella mål

#### Resultat

Bolagets resultatkrav fastställs årligen i mål och budget för Huddinge kommunkoncern.

#### Soliditet

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 och reinvesteringar.

#### Avkastning

Huge Bostäder AB ska generera ett resultat som ger utrymme för en marknadsmässig avkastning. Ägarens krav på direktavkastning (driftnetto dividerat med marknadsvärde<sup>1</sup>) för 2023 fastställs till 3,5 procent. Marknadsvärdet fastställs genom att bolaget årligen genomför marknadsvärdering på 25 procent av sitt fastighetsbestånd, resterande bestånd värderas internt enligt försiktighetsprincipen. Den aktuella värderingen ska ligga till grund för beräkning av marknadsvärden i bokslut samt användas vid beräkning av bolagets fastighetsportföljs direkt- och totalavkastning samt benchmark. Modellen fortlöper på rullande basis.

Huge bostäders fastställda princip (årligen genomförs extern marknadsvärdering av 25 procent, resterande bestånd värderas internt enligt försiktighetsprincipen, dvs inom 4 år är hela fastighetsbeståndet marknadsvärderat och därefter på rullande basis).

Vidare ska Huge 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.

#### Direktavkastning<sup>2</sup>

Bolagets fastighetsportfölj ska över tid generera en direktavkastning i paritet med motsvarande långsiktiga bostadsbolag på jämförbara marknader.

#### Totalavkastning<sup>3</sup>

Bolagets fastighetsportfölj ska generera en totalavkastning i paritet med övriga långsiktiga bostadsbolag på jämförbara marknader.

Uppföljning av direkt- och totalavkastningen ska ske genom årsvisa jämförelser med av ägaren anvisad branschaktör för jämförelseindex. Jämförelsen ska baseras på ett genomsnitt av de senaste tre årens utfall för både fastighetsportföljen och jämförelseindex

~~Vidare ska Huge 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.~~

#### Utdelning

<p>Bolaget ska, under förutsättning att det kan ske i enlighet med gällande lagstiftning för allmännyttiga kommunala aktiebolag, lämna utdelning till ägaren enligt nedanstående.</p> <p>År 2024: 6 mnkr</p> <p>År 2025: 3 mnkr</p> <p>Från år 2026 och framåt ska utdelning ej lämnas.</p>	<p>Bolaget ska, under förutsättning att det kan ske i enlighet med gällande lagstiftning för allmännyttiga kommunala aktiebolag, lämna utdelning till ägaren enligt nedanstående.</p> <p>År 2024: 6 mnkr</p> <p>År 2025: 3 mnkr</p> <p>Från år 2026 och framåt ska utdelning ej lämnas.</p>
<p><b>4. Underställningsplikt och samråd</b></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 uppräkningsdelen 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"> <li>a) åtgärder av principiell karaktär eller som innebär ny inriktning eller start och avveckling av affärs- eller verksamhetsområde för bolaget</li> <li>b) förvärv eller försäljning av fastighet eller del av fastighet till ett marknadsvärde överstigande 20 miljoner kronor.</li> <li>c) ändring av aktiekapital</li> <li>d) fusion av företag</li> <li>e) förvärv eller tecknande av aktier i annat bolag.</li> </ul>	<p><b>4. Underställningsplikt och samråd</b></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 uppräkningsdelen 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 <b>anses</b> följande frågor <b>vara är</b> av större vikt och skall därför underställas kommunfullmäktige;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) åtgärder av principiell karaktär eller som innebär ny inriktning eller start och avveckling av affärs- eller verksamhetsområde för bolaget</li> <li>b) förvärv eller försäljning av fastighet eller del av fastighet till ett marknadsvärde överstigande 20 miljoner kronor.</li> <li>c) ändring av aktiekapital</li> <li>d) fusion av företag</li> <li>e) förvärv eller tecknande av aktier i annat bolag.</li> </ul>



### **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.

### **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 **och 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.

<p><b>6. Tvister</b>  Tvister mellan parterna ska i första hand lösas av VD/kommundirektör, i andra hand i kommunstyrelsen och i tredje hand i kommunfullmäktige.</p>	<p><b>6. Tvister</b>  Tvister mellan parterna ska i första hand lösas av VD/kommundirektör, i andra hand i kommunstyrelsen och i tredje hand i kommunfullmäktige.</p>
<p><b>7. Giltighet</b>  Ägardirektivet gäller tills vidare men fastställs årligen i samband med Mål och Budget. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.</p>	<p><b>7. Giltighet</b>  Ägardirektivet gäller tills vidare men fastställs årligen i samband med Mål och Budget. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.</p>
	<p><sup>1</sup> Marknadsvärde: Det pris som sannolikt skulle betalas per den 31 december bokslutsåret om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång (ekvivalent med verkligt värde enligt IFRS).</p> <p><sup>2</sup> Direktavkastning (%): Kvoten mellan faktisk alternativt marknadsmässig driftnetto<sup>4</sup> och fastighetens marknadsvärde alternativt pris.</p> <p><sup>3</sup> Totalavkastning (%): Summan av direktavkastning och värdeförändring<sup>5</sup>.</p> <p><sup>4</sup> Driftnetto: Årligt överskott som står till förfogande för förräntning av totalt fastighetskapital sedan för driften nödvändiga utbetalningar för fastighetsdrift, fastighetsunderhåll, utbyten och fastighetsanknuten administration dragits från nettoinbetalningarna. Nettoinbetalning är bruttoinbetalning minus vakans. Avskrivning är ingen utbetalning och ingår därför inte i utbetalningarna vid beräkning av driftnettot.</p> <p><sup>5</sup> Värdeförändring: Förändring i fastighetens marknadsvärde från 31 december bokslutsåret innan till 31 december aktuellt bokslutsår.</p>