

Ägardirektiv för Huddinge Samhällsfastigheter 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 inriktningsärendet 2025
<p>Huddinge kommuns verksamheter ska ha tillgång till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler vilket bland annat möjliggörs genom det helägda bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB.</p> <p>Kommunens målstruktur med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet gäller för Huddinge Samhällsfastigheter AB och följs upp av kommunfullmäktige tillsammans med bolagets delmål. 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 Huddinge Samhällsfastigheter AB:</p>	<p>Huddinge kommuns verksamheter ska ha tillgång till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler till konkurrenskraftiga hyresnivåer och villkor vilket huvudsakligen bland annat möjliggörs genom det helägda bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB.</p> <p>Huddinge kommuns behov av verksamhetslokaler ska huvudsakligen tillgodoses genom det helägda bolaget Huddinge Samhällsfastigheter AB.</p> <p>Kommunens målstruktur med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet gäller för Huddinge Samhällsfastigheter AB och följs upp av kommunfullmäktige tillsammans med bolagets delmål. 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 Huddinge Samhällsfastigheter AB:</p>
<p>1. Grundläggande utgångspunkter</p>	<p>1. Grundläggande utgångspunkter</p>

1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling

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 samlade kostnadsbild så låg som möjligt.

1.2 Socialt hållbar utveckling

Huddinge Samhällsfastigheter AB ska under sitt fastighetsägaransvar medverka i utvecklingen av hälsosamma, trygga och säkra miljöer för kommunens verksamheter och dess brukare.

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.

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

1.1 Ekonomiskt hållbar utveckling

Huddinge kommuns verksamheter ska ha tillgång till ändamålsenliga och prisvärda kostnadseffektiva lokaler till konkurrenskraftiga hyresnivåer och villkor. Huddinge Samhällsfastigheter AB ska medverka till detta genom att på uppdrag av, och till förmån för Huddinge kommun äga, bygga och förvalta fastigheter. Dessa ska tillgodose verksamheternas behov till en hyra kostnad och med en kvalitet som är konkurrenskraftig jämfört med andra aktörer på marknaden och som samtidigt över tid håller kommunens samlade hyreskostnad kostnadsbild så låg som möjligt.

1.2 Socialt hållbar utveckling

Huddinge Samhällsfastigheter AB ska under sitt fastighetsägaransvar medverka i utvecklingen av hälsosamma, trygga och säkra miljöer för kommunens verksamheter och dess brukare.

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.

Åtterrapporering avseende punkterna 1.1-1.3 sker från och med verksamhetsåret 2025 och framåt i enlighet med CSRD.

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, hyr och beställer är beställare av

<p>Huddinge Samhällsfastigheter AB och från andra aktörer på marknaden.</p> <p><u>Kommunens styrdokument Lokalförsörjningspolicy för Huddinge kommun och Riktlinjer för lokalförsörjningsprocessen i Huddinge kommun</u> 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>Mellan parterna vid var tid beslutade ramavtal tydliggör tekniskt, juridiskt och ekonomiskt ansvar genom övergripande hyresvillkor mellan Huddinge Samhällsfastigheter och kommunen när det gäller de kommunala lokaler och anläggningar som kommunen hyr av bolaget för offentligt finansierad verksamhet.</p> <p>1.5 Samordning och effektivisering Inom kommunkoncernen ska funktioner, som kan lösas gemensamt, samordnas i största möjliga utsträckning för att nå ökad koncernnytta och effektivitet.</p>	<p>lokaler av från Huddinge Samhällsfastigheter AB och från andra aktörer på marknaden.</p> <p><u>Kommunens styrdokument Lokalförsörjningspolicy för Huddinge kommun och Riktlinjer för lokalförsörjningsprocessen lokalförsörjning</u> i Huddinge kommun är styrande dokument för Huddinge Samhällsfastigheter AB. Roller och ansvar för bolaget beskrivs i riktlinjerna. Utöver detta utfärdar kommunstyrelsens förvaltning särskilda anvisningar som ska följas av bolaget.</p> <p>Mellan parterna vid var tid beslutade ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler och anläggningar tydliggör tekniskt, juridiskt och ekonomiskt ansvar genom övergripande hyresvillkor mellan Huddinge Samhällsfastigheter och kommunen när det gäller de kommunala lokaler och anläggningar som kommunen hyr av bolaget för offentligt finansierad verksamhet.</p> <p>1.5 Samordning och effektivisering Inom kommunkoncernen ska funktioner, som kan lösas gemensamt, samordnas i största möjliga utsträckning för att nå ökad koncernnytta och effektivitet.</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</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</p>

också vara anpassade till verksamhetens behov i övrigt och till kommunövergripande som beskrivs i funktionsprogram.

2.2 Anläggningar

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.

2.3 Särskilda uppdrag

Följande särskilda uppdrag skall genomföras;

- a) Bolaget ska aktivt samverka med kommunen och Huga Bostäder AB om samordnad drift och underhåll av utemiljöer
- b) Kontinuitetsplanering: Bolaget uppdras att säkerställa kapacitet för övertagande av robust fastighetsdrift för kommunkoncernen
- c) Bolaget får i uppdrag att, i samarbete med kultur & fritidsnämnden, förändra ansvarsfördelningen för verksamhetsdrift i idrottshallar och -anläggningar, med syfte att öka kvaliteten i service och dialog med Huddinges idrottsföreningar

3. Ekonomiska direktiv

också vara anpassade till verksamhetens behov i övrigt och till kommunövergripande som beskrivs i funktionsprogram.

2.2 Anläggningar

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.

2.3 Särskilda uppdrag

Följande särskilda uppdrag skall genomföras;

- a) ~~Bolaget ska aktivt samverka med kommunen och Huga Bostäder AB om samordnad drift och underhåll av utemiljöer~~
- b) Kontinuitetsplanering: Bolaget uppdras att säkerställa kapacitet för övertagande av robust fastighetsdrift för kommunkoncernen
- c) ~~Bolaget får i uppdrag att, i samarbete med kultur & fritidsnämnden, förändra ansvarsfördelningen för verksamhetsdrift i idrottshallar och -anläggningar, med syfte att öka kvaliteten i service och dialog med Huddinges idrottsföreningar~~
- d) Implementering av nytt ramavtal i enlighet med genomförandavtal. Ska färdigställas senast 2026.

3. Ekonomiska direktiv

3.1 Ekonomisk inriktning

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. Lokaler för kommunens egna verksamheter ska upplåtas till självkostnadshyra av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Det ekonomiska perspektivet ska kännetecknas av en kostnadseffektiv byggproduktion och förvaltning med utgångspunkt i funktionsprogram och branschstandard för nyproduktion och livscykelperspektiv på förvaltningen.

Härutöver ska;

- 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 ägartillskott
- c) Bolagets investeringsbudget ska årligen beslutas av kommunfullmäktige i samband med Mål och budget.
- d) De ägda fastigheternas tekniska status dokumenteras, långsiktigt planeras och underhållas, så att fastigheterna bibehåller sin tekniska livslängd, om det är motiverat ur ett fastighetsekonomiskt och kommunekonomiskt helhetsperspektiv.

3.1 Ekonomisk inriktning

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. Lokaler för kommunens egna verksamheter ska upplåtas till självkostnadshyra av Huddinge Samhällsfastigheter AB. ~~Det~~ **Den** ekonomiska ~~perspektivet~~ **inriktningen** ska kännetecknas av en kostnadseffektiv byggproduktion och förvaltning med utgångspunkt i funktionsprogram och branschstandard för nyproduktion och livscykelperspektiv på förvaltningen.

Härutöver ska;

- 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 ägartillskott
- c) Bolagets investeringsbudget ska årligen beslutas av kommunfullmäktige i samband med Mål och budget.
- d) ~~De ägda fastigheternas tekniska status dokumenteras, långsiktigt planeras och underhållas, så att fastigheterna bibehåller sin tekniska livslängd, om det är motiverat ur ett fastighetsekonomiskt och kommunekonomiskt helhetsperspektiv.~~

e) Bolaget ska upprätta underhållsplaner på fastighetsnivå vilka i övergripande form årligen ska redovisas för kommunstyrelsen.

f) Vid ny- och ombyggnation ska ett livscykelperspektiv analyseras och användas, beaktat LCC (Life Cycle Cost) och LCA (Life Cycle Assessment)

g) Bidraget i LCC respektive LCA ska vara positivt, beaktat ny/ombyggnadens livslängd.

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.

Bolaget ska generera en vinstmarginal (årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt i procent av omsättningen) som uppgår till 2,5 procent i genomsnitt på en rullande treårsperiod.

e) Bolaget ska upprätta underhållsplaner och planer för utbyte på fastighetsnivå och lokalobjektsnivå vilka ligger till grund för bolagets långsiktiga planering och de enskilda hyresavtalen med kommunen vilka i övergripande form årligen ska redovisas för kommunstyrelsen.

f) Vid ny- och ombyggnation ska ett livscykelperspektiv analyseras och användas, beaktat LCC (Life Cycle Cost) och LCA (Life Cycle Assessment) för klimatpåverkan

g) Bidraget i LCC respektive LCA ska vara positivt, beaktat ny/ombyggnadens livslängd.

3.2 Finansiella mål

Resultat

Bolagets resultatkrav fastställs årligen i samband med kommunkoncernens övergripande budgetprocess.

Soliditet

För att möta det behov av upprustningsåtgärder som förestår ~~bör~~ ska Huddinge Samhällsfastigheter AB ha en synlig soliditet som uppgår till lägst 10 procent.

Avkastning

Bolaget ska generera en vinstmarginal (årets resultat före bokslutsdispositioner, ~~och~~ skatt och jämförelsestörande poster i procent av omsättningen) som uppgår till lägst 2,5 procent i genomsnitt på en rullande treårsperiod.

<p>Utdelning från bolaget ska prövas av bolagsstämman varje år inom de ramar som bestäms av aktiebolagslagen.</p>	<p>Utdelning 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> <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 marknadsvärde över 20 miljoner kronor c) ändring av aktiekapital d) fusion av företag e) förvärv, bildande eller tecknande av aktier i annat bolag. 	<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> <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 marknadsvärde över 20 miljoner kronor c) ändring av aktiekapital d) fusion av företag e) förvärv, bildande eller tecknande av aktier i annat bolag.
<p>5. Information och ägardialog</p>	<p>5. Information och ägardialog</p>

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.

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.

<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>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>7. Giltighet Ägardirektivet gäller tills vidare men fastställs årligen i samband med Mål och Budget. Direktivet föreläggs förutom kommunfullmäktige även bolagsstämman för fastställelse.</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>