

# Ägardirektiv för Huge Fastigheter AB

## Ägare

Huge Fastigheter AB ägs till 100 procent av Huddinge kommun. Bolaget är ett organ för kommunens verksamhet och således underordnat Huddinge kommun. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens (med stöd av delegation) utfärdade direktiv under förutsättning att dessa inte strider mot bolagsordningen, tvingande lag eller annan författning.

## 1. Verksamhetsbeskrivning

Huge ska bygga, äga och förvalta

- bostäder, företrädesvis med hyresrätt
- lokaler och anläggningar för kommunal verksamhet
- centrumanläggningar för affärs- och serviceverksamhet.

Bolaget ska i samverkan med Huddinge kommun främja bostadsförsörjningen i kommunen.

## 2. Mål för verksamheten

Bolaget är en del av "koncernen" Huddinge kommun. Utgångspunkten är att nyttan för koncernen alltid ska beaktas av bolaget och kommunen. Föremålet för bolagets verksamhet anges i § 3 i bolagsordningen. Bolaget ska upprätthålla ett nära samarbete med kommunen i syfte att nå rimlig kostnadseffektivitet på underhåll och nyproduktion av lokaler som kommunen nyttjar så att hyreskostnaderna kan hållas nere. Bolaget ska underlätta för hyresgäster som enskilt eller tillsammans med andra själva vill ta ansvar för sitt boende. Eventuella överlåtelser ska prövas i varje enskilt fall.

Bolaget ska sträva efter att samordna sin verksamhet med kommunens för att tillgodose koncernens intressen. Bolaget ska när det är praktiskt och ekonomiskt fördelaktigt även samordna sina administrativa processer med kommunens. Bolaget ska vid köp av tjänster alltid beakta möjligheten att utnyttja de gemensamma servicefunktionerna som finns i kommunen. Målet för uthyrningen av hyresrätter är att tillhandahålla goda bostäder till rimlig kostnad. Bolagets fastighetsbestånd ska vårdas och förvaltas väl.

Verksamheten i bolaget ska drivas på ett ekologiskt hållbart sätt och präglas av ett aktivt miljöarbete.

Bolaget ska samverka med Huddinge kommun kring den långsiktiga planeringen som ska säkra ekonomisk-, social och ekologisk hållbarhet i alla geografiska områden i kommunen.

Bostadsutbudet i Huddinge ska vara varierat med olika upplåtelseformer och storlekar i olika delar av kommunen. Segregation ska aktivt motverkas och Huddinges bostadsområden ska planeras så att människor med olika bakgrunder ska kunna mötas. Bolaget spelar en viktig roll när det gäller dessa målsättningar.

För att utveckla Huddinge är det viktigt att bolaget, som kommunal fastighetsägare, utvecklar ett nära samarbete med institutioner, företag och föreningsliv.

### **3. Särskilda uppdrag för perioden 2011-2014**

Bolaget ska i samarbete med kommunen se över kommunens hyresavtal för att skapa incitament för låg energianvändning i lokaler som hyrs av kommunen.

Bolaget ska i samarbete med kommunen ta fram nya hyresvillkor för kommunens verksamhetslokaler. I detta innefattas bland annat översyn fullserviceavtalet, servicenivåer och underhållsnivåer.

Bolaget ska i samarbete med kommunen se över avtalsvillkoren vid nybyggnationer av kommunala verksamhetslokaler.

Bolaget och kommunen ska se över vilka energi- och miljölösningar som ska finnas för de nyproducerade kommunala verksamhetslokalerna.

Bolaget får i uppdrag att minska användningen av energi i hela fastighetsbeståndet samt ta fram en strategi för detta.

Bolaget ska främja bostadsförsörjningen genom nyproduktion, utveckling och förvaltning av bostäder som bättre möter bostadskonsumenternas efterfrågan. Behovet av bostäder för ungdomar och äldre ska prioriteras särskilt.

Bolaget ska aktivt verka för att utveckla och förvalta sina centrumanläggningar för att skapa så god kommersiell service som möjligt för kommuninvånarna.

I utvecklingen av Huddinge centrum ska bolaget bidra till att nya bostäder och kommersiella lokaler tillkommer.

#### **4. Ekonomi**

Syftet med att driva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster. Bolaget kan dock inte tillåtas optimeringar i sin verksamhet, om detta medför nackdelar för kommunkoncernen i dess helhet som överväger fördelarna för bolaget. Kommunen och bolaget ska därför i samråd söka lösningar som tillgodoser båda dessa intressen.

##### *Finansiering*

Bolaget ska ha en finanspolicy som ska följa kommunens finanspolicy.

##### *Ekonomiskt mål*

Under perioden 2011-2014 ska bolaget successivt stärka sitt resultat och senast år 2014 redovisa ett positivt resultat före skatt och exklusive eventuella realisationsresultat samt nedskrivningar. Senast till år 2015 ska ett nytt finansiellt mål utarbetas.

Bolaget ska under perioden 2011-2014 uppnå en soliditet mellan 18-25 procent. Soliditeten beräknas på justerat eget kapital.

Bolagets avkastningskrav för nyinvesteringar ska uppgå till lägst 5 procent. När det gäller bostadsinvesteringar kan avkastningskravet sättas lägre.

#### **5. Informationsskyldighet**

##### *Bolagets informationsskyldighet till kommunstyrelsen*

Bolaget ska fortlöpande hålla kommunstyrelsen väl informerad om bolagets verksamhet.

Detta innebär att bolaget löpande och utan dröjsmål ska översända följande handlingar till kommunstyrelsen.

- a) protokoll från bolagsstämma;
- b) protokoll från styrelsesammanträde;
- c) bolagets årsredovisning;

- d) revisionsberättelse;
- e) underlag för sammanställning av koncernredovisning för kommunen;
- f) redovisningar av verksamheten, utveckling och ekonomiska förhållanden per sista mars och per sista augusti.

#### *Kommunens insyn och ledningsfunktion*

Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet omfattar inte handling eller förhållande för vilket sekretess gäller enligt lag.

Tillsammans med årsbokslut och delårsboksluten ska bolaget lämna rapport angående måluppfyllelse och uppföljning av ägardirektiven samt det ekonomiska läget, i enlighet med kommunens instruktioner.

#### *Informationssammanträde*

Bolaget ska årligen efter att bolagets årsredovisning och revisionsberättelse lämnats till kommunen och i god tid innan bolagsstämman, anordna informationssammanträde för ledamöterna och ersättarna i kommunfullmäktige. Vid sammanträdet, som ska äga rum i direkt anslutning till ett ordinarie fullmäktigesammanträde, ska representant för styrelsen och verkställande direktör närvara och besvara frågor om bolagets verksamhet.

Vid informationssammanträdet är styrelseledamot och verkställande direktör befriade från sådan tystnadsplikt som aktieägarna enligt aktiebolagslagen äger förfoga över.

Bolaget ska årligen i samband med något av kommunstyrelsens informationsmöten lämna information om bolagets verksamhet.

### **6. Underställningsplikt**

Bolaget ska få kommunfullmäktiges godkännande i följande fall:

- bildande, förvärv eller avyttring av dotterbolag,
- förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det väsentligt påverkar bolagets långsiktiga ekonomi
- ändring av aktiekapital,
- förvärv av aktier i andra bolag,
- förändring av bolagets verksamhetsinriktning samt
- övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt

Bolagsstyrelsen ska sköta den löpande verksamheten och denna ska inte underställas kommunfullmäktige för yttrande.

