



HELSINGBORG

ÄGARDIREKTIV
DNR: 310/2019

Ägardirektiv för Helsingborgshem AB

Kommunfullmäktige har beslutat om en gemensam vision för Helsingborg 2035. Den skapande, pulserande, gemensamma, globala och balanserade staden. Stadens bolag har enligt ägardirektiv olika ansvarsområden men också ett gemensamt ansvar och uppdrag att i tvärsektoriell samverkan utveckla Helsingborg i riktning mot visionen.

Beslutat av: Kommunfullmäktige
Datum: 18-19 juni 2019, § 96
Dokumentet gäller för: Helsingborgshem AB



Innehållsförteckning

1	Uppdrag	4
2	Ansvar	4
3	Stadens inriktningar	4
4	Bolagets inriktning	4
5	Mål	5
5.1	Måluppfyllelse	5
6	Ekonomi	5
7	Rapportering och uppföljning	6
7.1	Rapportering till HSFAB.....	6
7.2	Rapportering till kommunstyrelsen	7
8	Kommunfullmäktiges kontroll över verksamheten	7
9	Beslut om ägardirektiv	7



1 Uppdrag

Helsingborgshem är ett allmännyttigt bostadsbolag och ska bidra till en fungerande bostadsmarknad inom kommunen genom att förvärva, bebygga, förvalta, avyttra och ombilda fastigheter samt utveckla attraktiva bostäder och stadsdelar.

Helsingborgshems uppdrag är att medverka till att Helsingborg är en långsiktigt hållbar och attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor. Bolaget ska ta ett aktivt samhällsansvar med fokus på långsiktig utveckling av stadens attraktivitet.

2 Ansvar

Helsingborgshem ansvarar för att:

- balansera bostadsmarknaden, till exempel genom att anpassa nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd, utifrån marknadens efterfrågan och behov
- erbjuda en variation av bostäder som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek och standard, upplåtelseform och serviceinnehåll
- utveckla Helsingborgs stadsdelar tillsammans med andra intressenter
- medverka, i förhållande till sin marknadsandel av hyreslägenheter, till anskaffning av bostäder för särskilda behov
- utföra de uppdrag som ägaren tilldelar bolaget

3 Stadens inriktningar¹

- Helsingborg ska vara en av Europas mest innovativa städer
- Helsingborg ska upplevas som en trygg plats
- Nya helsingborgare ska snabbt bli en del av samhället
- Arbetet med livskvalitet ska genomsyra alla delar av verksamheten

4 Bolagets inriktning²

Helsingborgshem ska bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Vi ska bidra till att Helsingborg har attraktiva stadsdelar genom att utveckla struktur, funktion och upplevelse utifrån förutsättningarna i olika stadsdelar och stationsnära orter. Särskilt fokus ska vara på ökad trygghet och trivsel, långsiktig hållbarhet samt innovation och digitalisering. Helsingborgshem ska vara en aktiv del av H22 och medverka till nya perspektiv inom enskilda boendelösningar och utveckling av hela stadsdelar.

¹ Tvärsektoriella inriktningar för Helsingborgs utveckling mot stadens vision som är beslutade i kommunfullmäktige november 2018. Mer information om stadens inriktningar finns på <https://styrning.helsingborg.se>

² Bolagets inriktning beskriver i vilken riktning ägaren vill utveckla bolaget under mandatperioden.



5 Mål

Andelen hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med den upplevda tryggheten i bostadsområdena ska öka från 60 procent till minst 70 procent fram till 2022.

5.1 Måluppfyllelse

Ägaren kommer att följa upp målen i samband med rapportering och i ägardialogerna. Bolaget rapporterar enligt HSFAB:s anvisningar.

6 Ekonomi

Bolaget ska ha en långsiktigt stark ekonomisk ställning för att kunna investera och bidra till stadens utveckling. Avkastningskravet ska sättas med hänsyn till bolagets aktiva samhällsansvar och långsiktiga utveckling av stadens attraktivitet.

Ägaren kommer att följa upp bolagets ekonomi i samband med rapportering och i ägardialogerna.

Värdering av bolagets fastigheter

Bolaget ska årligen genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd. Den aktuella värderingen ska ligga till grund för beräkning av marknadsvärden i bokslut samt användas vid beräkning av bolagets direkt- och totalavkastning.

Direktavkastning

Bolagets direktavkastning ska ligga i linje med övriga långsiktiga bostadsföretag. Bolagets direktavkastning ska som lägst vara 2,3 procent men ska arbeta för att uppnå 3 procent.

Direktavkastningen definieras som; Driftnetto i relation till genomsnittligt marknadsvärde för de tre senaste kalenderåren för aktuellt fastighetsinnehav per den 31 december bokslutsåret.

Driftnetto definieras som hyresintäkter minskat med kostnader för drift och underhåll, det vill säga resultat före avskrivningar, central administration och finansiella poster. Samtliga fastigheter marknadsvärderas årligen.

Bolaget kan genomföra finansiella långsiktiga satsningar (till exempel i Drottninghög) som kortsiktigt påverkar bolagets resultat. Resultateffekten från dessa satsningar ska inte ingå vid beräkningen av avkastningskravet ovan.

Totalavkastning

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 fastighetsindex).



Totalavkastning på totalt kapital definieras som kvoten mellan driftnetto plus värdeförändring under ett år och fastighetstillgångarnas marknadsvärde.

Fastighetsvärden

Bolaget ska vårda fastighetsbeståndet genom att utföra löpande underhåll i hållbar omfattning före vinstmaximering av årets resultat.

Investeringsfinansiering av SoL-boenden, LSS-boenden eller särskilda boenden i staden

Under det närmaste decenniet kommer staden uppföra SoL-boenden, LSS-boenden eller särskilda boenden för över en halv miljard kronor. Lagstiftningen medger utdelning från kommunala fastighetsbolag till ägaren för att finansiera denna typ av boenden. I händelse av att bolaget avyttrar fastigheter med bokföringsmässig realisationsvinst kan utdelning komma att ske till staden i detta syfte.

Finansiering av verksamhet inom SoL-, LSS- och särskilda boenden i staden

Utifrån paragraf 5 punkt 1, lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bolaget årligen planera för en värdeöverföring till Helsingborgs stad på 25 miljoner kronor.

Hyressättning

Helsingborgshem, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna är parterna som ansvarar för hyressättningen i Helsingborg. Helsingborgshems hyror ska spegla hyresgästernas boendevärderingar och baseras på den gemensamt framförhandlade helsingborgsmodellen.

Riskexponering

Bolaget ska följa Helsingborgs stads finanspolicy och arbeta aktivt med att identifiera och i möjligaste mån nedbringa riskerna i sin verksamhet inom den fastställda kreditramen genom aktiv risk management och systematisk intern kontroll.

7 Rapportering och uppföljning

7.1 Rapportering till HSFAB

Bolaget ansvarar för att till HSFAB lämna in:

- a) protokoll från styrelsens sammanträden (löpande efter varje sammanträde)
- b) bolagets affärsplan/verksamhetsplan
- c) uppgifter om bolagets verksamhet, måluppfyllelse och ekonomi efter varje tertial. Bolaget rapporterar enligt HSFAB:s anvisningar.
- d) bolagets årsredovisning



- e) revisionsberättelse och granskningsrapport
- f) övriga handlingar av vikt för HSFAB

Bolaget ska dessutom, i ett så tidigt skede som möjligt, informera HSFAB om viktigare händelser och risker som påverkar eller kan komma att påverka bolagets anseende, ekonomi eller utveckling.

7.2 Rapportering till kommunstyrelsen

Bolagets styrelse och verkställande direktör ska i förvaltningsberättelsen redogöra för hur den verksamhet som bolaget bedrivit under året har förverkligat det kommunala ändamålet.

Kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som den begär. Den närmare omfattningen av informationen fastställs i samråd med bolagets styrelse.

8 Kommunfullmäktiges kontroll över verksamheten

Av kommunallagen framgår att kommunfullmäktige ska få ta ställning innan ett kommunalt bolag fattar beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. För att säkra fullmäktiges kontroll gäller följande.

Om bolaget avser fatta beslut om:

- åtgärder som innebär ny eller ändrad inriktning av verksamheten
- att ingå avtal/överenskommelser som medför en väsentlig förändring av balansräkningen
- att ingå avtal/överenskommelser som har strategisk eller principiell betydelse
- att avyttra betydande del av bolagets verksamhet

ska styrelsen i HSFAB först avgöra om frågan är av sådan principiell beskaffenhet eller av större vikt att kommunfullmäktige ska ta ställning i frågan innan bolaget fattar sitt beslut. Bolaget ansvarar för att se till att berörda frågor kommer in till HSFAB för beredning.

9 Beslut om ägardirektiv

Detta ägardirektiv gäller tillsammans med dokumentet Bolagsstyrning i Helsingborgs stad och ska, efter fullmäktiges godkännande, antas på bolagsstämma i bolaget och i dess dotterbolag.

