



HELSINGBORG

ÄGARDIREKTIV
DNR: 00230/2023

Ägardirektiv för Helsingborgshem AB

Kommunfullmäktige har beslutat om en gemensam vision för Helsingborg. År 2035 ska Helsingborg vara den skapande, pulserande, globala, gemensamma och balanserade staden för människor och företag. Stadens bolag har olika uppdrag och ansvarsområden men ska gemensamt utveckla Helsingborg i riktning mot visionen.

Beslutat av: Kommunfullmäktige
Datum: 27 juni 2023, § 112
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	Rapportera till HSFAB och kommunstyrelsen	6
7.1	Rapportera till HSFAB.....	6
7.2	Rapportera till kommunstyrelsen	7
8	Civil beredskap	7
9	Kommunfullmäktiges kontroll över verksamheten	7
10	Beslut om ägardirektiv	8



1 Uppdrag

Helsingborgshems uppdrag är att bidra till en fungerande bostadsmarknad inom kommunen och utveckla attraktiva bostäder och stadsdelar. Bolaget ska tillsammans med staden och andra aktörer göra Helsingborg till en av de bästa städerna att leva och verka i.

2 Ansvar

Helsingborgshem ansvarar för att:

- balansera bostadsmarknaden, till exempel genom att anpassa nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd, utifrån marknadens efterfrågan och stadens prioriteringar.
- 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

Stadens inriktningar visar vad kommunfullmäktige vill att koncernen ska fokusera på för att Helsingborg ska utvecklas mot vision Helsingborg 2035. Inriktningarna kompletterar bolagens och nämndernas uppdrag och koncernen arbetar gemensamt för att utveckla Helsingborg enligt inriktningarna.

- Helsingborg ska öka innovationskraften för att säkra en effektiv välfärd
- Helsingborg ska upplevas tryggt och vara säkert
- Helsingborg ska ha en hög sysselsättning där fler kommer i arbete
- Helsingborg ska vara en stad med hög livskvalitet som siktar på klimatneutralitet 2030

4 Bolagets inriktning²

Helsingborgshem ska bidra till en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar utveckling i Helsingborg. Särskilt fokus ligger på att i samverkan med staden och andra aktörer öka tryggheten i stadsdelarna och stärka invånarnas tillit till lokalsamhället. Bolaget ska också bidra i stadens ambition att skapa fler attraktiva boenden för barnfamiljer. Med långsiktigt hållbar drift och hållbart byggande bidrar Helsingborgshem aktivt i stadens förflyttning mot ett klimatneutralt Helsingborg.

¹ Stadens inriktningar utgår från programmet för mandatperioden och är beslutade i kommunfullmäktige i november 2022. 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 vara minst 70 procent 2026.

5.1 Måluppfyllelse

Ägaren följer 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 följer upp bolagets ekonomi i samband med rapportering och i ägardialogerna.

Direktavkastning³

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.

Bolaget kan genomföra stadsdelssatsningar som kortsiktigt påverkar bolagets resultat. Vid beräkning av avkastningskravet ovan kan bolaget i dialog med ägaren undanta resultateffekten från dessa satsningar.

Fastighetsvärden

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

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. Bolagets långsiktiga värdeutveckling ska redovisas som totalavkastning⁴.

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

Under det närmaste decenniet kommer staden uppföra SoL-boenden, LSS-boenden eller särskilda boenden. Lagstiftningen medger utdelning från kommunala fastighetsbolag till ägaren för att finansiera denna typ av boenden. I händelse av att

³ Direktavkastning definieras som driftnetto i relation till genomsnittligt marknadsvärde för de tre senaste kalenderåren för aktuellt fastighetsinnehav per den 31 december bokslutsåret. Driftnetto innebär hyresintäkter minskat med kostnader för drift och underhåll, det vill säga resultat före avskrivningar, central administration och finansiella poster.

⁴ Totalavkastning på totalt kapital definieras som kvoten mellan driftnetto plus värdeförändring under ett år och fastighetstillgångarnas marknadsvärde.



bolaget avyttrar fastigheter med bokföringsmässig realisationsvinst kan utdelning komma att ske till staden i detta syfte.

Enligt 5 § punkten 1, lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag, gäller inte begränsningen av värdeöverföringar för överföring av överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Bolaget ska planera för en värdeöverföring till Helsingborgs stad på i genomsnitt 25 mnkr per år under mandatperioden för att täcka delar av de driftskostnader som årligen uppstår vid tillhandahållandet av bostäder inom det bostadssociala programmet, boenden enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), korttidsboenden och avlösningsboenden

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 riskhantering och systematisk intern kontroll.

7 Rapportera till HSFAB och kommunstyrelsen

7.1 Rapportera 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 Rapportera 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 Civil beredskap

Helsingborgshem ska delta och bidra i stadens arbete med civil beredskap och krisledning i enlighet med stadens beslutade styrdokument inom civil beredskap.

9 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 del av bolagets verksamhet som är av strategisk eller principiell betydelse
- annan fråga som med hänsyn till frågans art får anses vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

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. För det fall HSFAB inte bedömer att frågan är av principiell beskaffenhet eller av större vikt ska HSFAB besluta att ställa sig bakom eller att inte ställa sig bakom den åtgärd som dotterbolaget föreslagit, eller lägga informationen till handlingarna. Är styrelsen oenig i sitt beslut om en fråga är av principiell beskaffenhet eller av större vikt ska beslutet överlämnas till kommunfullmäktige för avgörande.

Bolaget ansvarar för att se till att berörda frågor kommer in till HSFAB för beredning.



10 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.

