

Kommunal Författningssamling

Ägardirektiv för KKB Fastigheter AB

Dokumentnamn	Ägardirektiv för KKB Fastigheter AB
Dokumenttyp	Direktiv
Huvudområde/ kategori	Bolagsordning, förbundsordning och stadgar
Ansvarig nämnd	Kommunstyrelsen
Ansvarig chef samt handläggare	Ekonomichef
Fastställdedatum	2024-03-04, Kf § 26/2024
Diarienummer	Ks 2024/12
Berörd	Kommunstyrelsen
Senaste översyn	

Ägardirektiv för KKB Fastigheter AB

Org.nr: 556186-6673

1. Uppdrag

KKB Fastigheter AB (KKB) 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 orter.

Bolaget ska arbeta i linje med kommunens vision och värdegrund, dvs. verka för att Kävlinge kommun fortsätter att vara en attraktiv boendekommun med balans mellan tätort och landsbygd.

Bolagets uppdrag är att medverka till att Kävlinge är en långsiktigt hållbar och attraktiv kommun att leva och bo i för en mångfald av människor. Bolaget ska ta ett aktivt samhällsansvar med fokus på långsiktig utveckling av kommunens attraktivitet. Bolaget ska stödja förutsättningarna för att driva och starta företag och ha en god dialog med sina kunder och med Kävlinge kommuns medborgare.

Bolaget ska under lågkonjunkturer ta ett aktivt ansvar för att nyproduktion av bostäder kommer till stånd för att säkerställa kommunens bostadsförsörjning. Under högkonjunkturer ska bolaget vara återhållsamma med nyproduktion av bostäder i relation till övriga aktörer på marknaden.

2. Ansvar

KKB ansvarar för att:

- balansera bostadsmarknaden, till exempel genom att anpassa nyproduktion och befintligt fastighetsbestånd, utifrån marknadens efterfrågan och behov
- erbjuda en variation av bostäder av god kvalitet som möter invånarnas behov avseende exempelvis storlek och standard, upplåtelseform och serviceinnehåll
- utveckla kommunens olika delar 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. Kommunens vision och fokusområden

3.1 Kommunens vision - Vi formar framtiden

I Kävlinge kommun finns en stark drivkraft att göra verklighet av drömmar. Tillsammans skapar vi de bästa möjligheterna för alla människor att utvecklas och njuta av en hög livskvalitet. Vi är en kommun där alla trivs och känner sig 100% välkomna.

Här finns småstadens trygghet och natursköna omgivningar med närhet till storstädernas utbud.

2 (4)

Med nyskapande idéer lägger vi grunden till en hållbar, trygg och meningsfull tillvaro och vi strävar efter att inspirera andra med våra initiativ.

3.2 Kommunens fokusområden

Fokusområdena visar vad politiken vill att organisationen ska fokusera på för att utvecklas mot visionen. De är tvärssektoriella och gäller för samtliga nämnder och bolag under mandatperioden.

- Möjliggöra de bästa förutsättningarna för barn och unga
 - o Vi vill investera i barn och ungas förutsättningar att utvecklas och få en stabil grund för framtiden.
- Skapa en smartare kommun genom samskapande och innovativa lösningar
 - o Genom aktivt samarbete med invånarna vill vi hitta lösningar som inte bara möter behoven utan också främjar självständighet och delaktighet genom hela livet. Vi strävar efter att hålla jämna steg med utvecklingen i omvärlden och fokusera på digitalisering och innovation som ger påtaglig effekt.
- Välja hållbara lösningar för god tillväxt och bättre klimat
 - o Vi arbetar aktivt med hållbar tillväxt där samhällsplanering balanseras med miljö- och klimathänsyn.
- Genom samverkan skapa en tryggare och säkrare kommun
 - o Med trygghet och säkerhet i fokus vill vi prioritera det trygghetsskapande arbetet samt stärka känslan av tillhörighet och välbefinnande i samhället.

3.3 Vårt förhållningssätt

Vårt förhållningssätt mot medborgare och kollegor utgår från vår arbetsplatskultur som är ett resultat av vår inställning och våra beteenden. Vi vill agera, interagera och arbeta med varandra utifrån kommunens värderingar: öppenhet, engagemang och utveckling. Arbetsplatskulturen är en utgångspunkt för att uppfylla vårt löfte 100 % välkommen. Det ska vara lätt att få kontakt med oss och man ska få god service och ett trevligt bemötande.

4. Bolagets inriktning

KKB ska bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Bolaget ska bidra till att Kävlinge kommun har attraktiva orter genom att utveckla struktur, funktion och upplevelse utifrån förutsättningarna i olika delar av kommunen och dess kollektivtrafiknära orter. Vara en aktiv part i för kommunen viktiga stadsutvecklingsområden, t.ex. Mårtenstaden, Stationstaden och Åstaden

Särskilt fokus ska vara på ökad trygghet och trivsel, långsiktig hållbarhet samt innovation och digitalisering.

5. Mål och inriktningar

Mål

Målet är att bolaget som lägst, i ett första steg ska vara i nivå med genomsnittet inom sin bransch.

Kundnöjdhet

- Serviceindex nuvarande nivå 79,2 % branschen 81,4 %
 - o Trygghet nuvarande nivå 75,2 % branschen 80,2 %
- Produktindex nuvarande nivå 74,8 % branschen 77,6 %
- Valuta för hyran nuvarande nivå 69,1 % branschen 76,2 %

3 (4)

Kävlinge kommun arbetar för en hållbar utveckling och en hälsosam miljö.

Inriktningar:

- Bolaget ska ha en plan med mål för Agenda 2030 och under 2024 presenteras för ägarna
- Vid nyproduktion arbeta med miljöklassificering av byggnaderna
- Utveckla för kommunen viktiga samhällsfastigheter
- Bolaget ska ha en plan med mål för sitt trygghetsskapande arbete

Målen ska gå att jämföra över tid, samt finnas visionsvärde för år 2026. Målen ska rapporteras i samband med budget, delårsbokslut och årsbokslut.

6. Ekonomi

Bolaget ska ha en långsiktigt stark ekonomisk ställning för att kunna investera och bidra till kommunens 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.

Direktavkastning

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

Totalavkastning

Bolagets långsiktiga värdeutveckling, mätt i totalavkastning, ska ligga i linje med övriga långsiktiga bostadsföretag på jämförbara marknader. Målsättningen är en direktavkastning på 3 procent med påslag för inflation.

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

Fastighetsvärden och soliditet

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

Bolagets synliga soliditet ska långsiktigt ligga mellan 18 och 25 procent.

6.1 Utdelning/koncernbidrag

Årligen ska Kävlinge kommunala Holding AB erhålla utdelning på insatt kapital. Riktvärde ska vara den för verksamhetsåret genomsnittliga statslåneräntan med ett påslag om en procentenhet av det aktiekapital som ägaren tillskjutit kontant.

Inom ramen för vad aktiebolagslagen och värdeöverföringsreglerna i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag stadgar, ska värdeöverföringar (såsom exempelvis utdelning och koncernbidrag) från KKB utgå enligt ägarens beslut.

7. Rapportering och uppföljning

7.1 Rapportering till Kävlinge kommunala holding AB

Bolaget ansvarar för att till Kävlinge kommunala holding AB lämna in:

- a) protokoll från styrelsens sammanträden (löpande efter varje sammanträde)
- b) bolagets affärsplan/verksamhetsplan
- c) uppgifter om bolagets verksamhet, måluppfyllelse och ekonomi halvårsvis. Bolaget rapporterar enligt Kävlinge kommunala holding AB:s anvisningar.
- d) bolagets årsredovisning jämte en kort redogörelse för hur bolaget har utövat intern kontroll
- e) revisionsberättelse och granskningsrapport
- f) övriga handlingar av vikt för holdingbolaget

Bolaget ska dessutom, i ett så tidigt skede som möjligt, informera holdingbolaget 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 betydelse 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 Kävlinge kommunala holding AB först avgöra om frågan är av sådan principiell betydelse 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 Kävlinge kommunala holding AB för beredning.