

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	2023-03-20, Kf § 90/2023
Diarienummer	Ks 2023/42
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 strategiska områden

De tre strategiska områden konkretiseras i sju kommunövergripande mål som alla nämnder och bolag har ett ansvar för och bidrar till att vi gör förflyttningar mot målen.

2 (5)

Målen adresseras till de nämnder och bolag inom koncernen som har en direkt koppling till målet och dess indikatorer. Adresserade mål till nämnd och bolag ska omhändertas i nämnds- och affärsplan vad gäller planering av insatser som förväntas bidra till högre måluppfyllelse.

Varje mål har en ansvarig nämnd och en ansvarig tjänsteperson som när det behövs, ser till att samverka med övriga nämnder, bolag och civilsamhället äger rum för att åstadkomma en förflyttning mot högre måluppfyllelse.

Ansvarig nämnd har ansvaret för planering och uppföljning och återsrapportering av de mål som nämnden ansvarar för och att det arbetet sker i samverka med övriga berörda nämnder. Den gemensamma återsrapporteringen av målet görs på kommunövergripande nivå.

- 100 % välkommen
Alla Kävlinge kommuns invånare får den hjälp de har rätt till. Var och en erbjuds god service, blir vänligt bemött och har möjlighet att påverka. Det är enkelt att etablera kontakter och bli en del av den lokala gemenskapen. Här känner sig företagare och besökare lika välkomna som nyinflyttade. Kävlinge är en kommun där man trivs och känner sig 100% välkommen.
- Valfärdstjänster av högsta kvalitet
Barnen i Kävlinge kommun erbjuds en förskola och skola som hela tiden strävar efter att bli bäst i klassen. Omsorgstagare kan förvänta sig en omsorg som kontinuerligt arbetar för att bli ännu bättre. Medborgarna känner sig trygga med att vi har den bästa kvaliteten på kommunens service och att vi har kompetent och välutbildad personal.
- Goda livsmiljöer
Medborgaren har ett rikt och fungerande vardagsliv och en meningsfull fritid med ett varierat föreningsliv. Det är nära till de större städernas utbud samtidigt som det finns vacker natur och ett tryggt småstadsliv runt knuten. Kommunens boendemiljöer är hållbara och bidrar till att invånarna trivs, mår bra och känner sig trygga. Det finns goda förutsättningar att etablera och driva företag. Kävlinge kommun ligger bäst till.

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

5. Mål

Av de kommunövergripande målen gäller särskilt följande för bolaget:

Kävlinge kommuns invånare har inflytande, erbjuds god service och ett gott bemötande.

Prioriterade inriktningar:

- Kundnöjdhet
- Boendeinflytande

3 (5)

Kävlinge kommun växer genom attraktiva boendemiljöer och framgångsrikt näringsliv.

Prioriterade inriktningar:

- Social hållbarhet
- Trygghet
- Utveckla för kommunen viktiga stadsutvecklingsområden, t.ex. Mårtenstaden, Stationstaden, Åstaden

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

Prioriterade inriktningar:

- Bolaget ska ha en plan för Agenda 2030
- Vid nyproduktion arbeta med miljöklassificering av byggnaderna
- Ansvara för att ta fram en klimat- och energiplan för KKB Fastigheter AB tillsammans med Kävlinge kommun.

Ansvara för att ta fram en klimat- och energiplan. Planen ska inkludera kartläggning av områden som lämpar sig för att möjliggöra ny förnybar energi som till exempel solenergi för KKB Fastigheter AB tillsammans med Kävlinge kommun.

Till målen ska det finnas indikatorer som går att jämföra över tid, samt visionsvärde för år 2026. Indikatorerna 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 värdeförändring under ett år och fastighetstillgångarnas marknadsvärde.

4 (5)

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 Kävlings 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 Kävlings kommunala holding AB

Bolaget ansvarar för att till Kävlings 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 Kävlings 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

5 (5)

- 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.