

Kommunal Författningssamling

Ägardirektiv för KKL Fastigheter AB

Dokumentnamn	Ägardirektiv för KKL Fastigheter AB
Dokumenttyp	Direktiv
Huvudområde/ kategori	Bolagsordning, förbundsordning och stadgar
Ansvarig nämnd	Kommunstyrelsen
Ansvarig chef samt handläggare	Ekonomichef
Fastställdedatum	2023-03-20, Kf § 91/2023
Diarienummer	Ks 2023/43
Berörd	Kommunstyrelsen
Senaste översyn	

Ägardirektiv för KKL Fastigheter AB

Org.nr: 559053-5125

1. Uppdrag

KKL Fastigheter AB (KKL) ska uppfylla det kommunala ändamålet med verksamheten, såsom det är beskrivet i bolagsordningen. Bolaget ska arbeta i linje med kommunens vision och värdegrund, dvs. verka för att Kävlinge kommun fortsätter att vara en attraktiv boendekommun. Bolaget ska aktivt engageras som ett verktyg för kommunens förvaltning, produktion samt utveckling av verksamhetsfastigheter.

2. Ansvar

Bolaget ska ta ansvar för Kävlinge kommuns lokalförsörjning genom att äga, förvärva, hyra in, förvalta, försälja, bebygga och tillhandahålla samhällsnyttiga lokaler för all kommunal verksamhet samt som komplement även samhällsnyttiga lokaler för externa samarbetspartners. Hyrestagare inom kommunen är respektive nämnd/verksamhet som hyr lokaler.

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.

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 återrapportering av de mål som nämnden ansvarar för och att det arbetet sker i samverka med övriga berörda nämnder. Den gemensamma återrapporteringen 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.

2 (4)

- **Välfärdstjänster 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

Bolaget ska tillhandhålla välskötta och ändamålsenliga förvaltningslokaler av god kvalitet och med god miljö. Lokalerna ska tillgodose hyresgästernas olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service, hyresnivå mm.

Bolaget ska vidare på uppdrag av och i samråd med kommunen uppföra, anskaffa, förvalta och avyttra lokaler för kommunal verksamhet i den takt kommunens behov och krav förändras, vilket även omfattar tillfälliga lokalbehov. Detta ska bidra till att bolaget kan underhålla en hög standard på fastighetsbeståndet.

Bolagen ska, enskilt och gemensamt med kommunens övriga organisation och förvaltning, verka för en positiv utveckling av kommunen i linje med kommunens vision som "Skånes bästa boendekommun" och de kommunövergripande målen.

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 för kommunen som hyresgäst
- Bolaget ska i samverkan med Kommunen hitta tydliga arbetsformer för att säkerställa att bolaget kan ta ett helhetsansvar för fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning i linje med de behov som Kävlinge kommuns verksamheter har.
- Ta fram bolagets viktigaste driftnyckeltal i relation till fastighetsareor för att kunna mäta effektiviteten över tid och jämföra sig med branschen.

Kävlinge kommun växer genom attraktiva boendemiljöer och framgångsrikt näringsliv.

Prioriterade inriktningar:

- Social hållbarhet
- Trygghet
- Utveckla för kommunen viktiga samhällsfastigheter

3 (4)

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 KKL 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 KKL 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. Samordning och dialog

Samverkan kring lokalfrågor sker i lokalförsörjningsgruppen där alla parter ska verka för ett effektivt lokalutnyttjande genom att bl a samutnyttja lokaler mellan verksamheterna. Lokalförsörjningsfrågor av strategisk och kortsiktig karaktär hanteras i lokalförsörjningsgruppen. Lokalförsörjningsgruppen har till uppgift att bereda lokalförsörjningsprogram samt verkställa beslut i form av planering, beställning och genomförande utifrån fattade beslut. Lokalförsörjningsgruppen ska ha representanter från bolaget och kommunen.

7. Ekonomi

Bolaget ska, till kommunen och till systerbolag hyres sätta förvaltningsfastigheter och förvaltningslokaler utifrån självkostnad och i samverkan med kommunstyrelsen. För hyressättning av lokaler och fastigheter uthyrda till externa samarbetspartners ska marknadshyror tillämpas.

Hyror ska vara självkostnadsbaserade, på så sätt att bolagets intäkter och kostnader under en 3-årsperiod ska balansera. Hyresnivåerna och drifteffektiviteten ska kunna följas upp löpande och över tid samt jämföras med branschen.

Fastigheternas långsiktiga värde ska bibehållas genom ett väl anpassat underhåll samt av ett skadeförebyggande arbete.

Bolagets soliditet ska över tid sträva mot att uppgå till 20 procent. Soliditeten får ej understiga 10 procent. Inga avkastningskrav finns på bolaget.

7.1 Utdelning/koncernbidrag

Kommunen får normalt inte någon utdelning från KKL Fastigheter AB. Kävlinge kommunala Holding AB kan under speciella omständigheter begär utdelning.

8. Rapportering och uppföljning

8.1 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) en finansiell 5-årsplan en gång per år – planen ska åskådliggöra företagets ägda och inhyrda fastigheter samt effekterna av eventuella pågående ny-, om- och tillbyggnadsprojekt.
- d) uppgifter om bolagets verksamhet, måluppfyllelse och ekonomi halvårsvis. Bolaget rapporterar enligt Kävlings kommunala holding AB:s anvisningar.
- e) bolagets årsredovisning jämte en kort redogörelse för hur bolaget har utövat intern kontroll
- f) revisionsberättelse och granskningsrapport
- g) 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.

8.2 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.

9 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 Kävlings 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 Kävlings kommunala holding AB för beredning.