

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	2024-03-04, Kf § 27/2024
Diarienummer	Ks 2024/13
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 kommunal verksamhet samt som komplement även samhällsnyttiga lokaler för externa samarbetspartners.

Hyrestagare inom kommunen är respektive nämnd/verksamhet som hyr lokaler.

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. 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.

2 (4)

- 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

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.

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.

Bolagen ska, enskilt och gemensamt med kommunens övriga organisation och förvaltning, verka för en positiv utveckling av kommunen i linje med kommunens vision. Vi formar framtiden, kommunens fokusområden och kommunövergripande mål.

5. Mål och inriktningar

Mål

- Kundnöjdhet
 - o Serviceindex - nuvarande nivå 83,5 % branschen 80,5 % mål vara bland de 25 % bästa i branschen
 - Rent, snyggt och tryggt - nuvarande nivå 79,7 % branschen 81,9 % mål i ett första steg vara bättre än snittet i branschen
 - o Produktindex - nuvarande nivå 70,7 % branschen 74,1% mål i ett första steg vara bättre än snittet i branschen
- Drifteffektivitet – förbrukning ska minska med 2 % per år och vara lägre per kvm jämfört med Ängelholmslokaler, Svedab i Svedala samt Sjöbohem
 - o Värme kWh per kvm
 - o El kWh per kvm
 - o Vattenförbrukning kubikmeter per kvm
- Bibehålla fastighetsvärdena - Fastigheterna ska underhållas så att de tekniska egenskaperna hos fastigheten i huvudsak bevaras under en ekonomiskt rimlig livslängd.
 - o Planerat underhåll – ska i genomsnitt över en fyraårsperiod vara 40 kr per år och kvm
 - o Reinvesteringar – ska i genomsnitt över en fyraårsperiod vara 150 kr per år och kvm

3 (4)

- KKL redovisar årligen hur stor andel av underhållsplanen som har genomförts under en rullande 4 års period.

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 presentera 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. Samordning och dialog

Samverkan och dialog i lokalfrågor ska följa den av Kävlinge kommun beslutad lokalförsörjningsprocess och enligt samverkans- och förvaltningsavtal

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 rullande 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 Kävlinge kommunala holding AB

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

- protokoll från styrelsens sammanträden (löpande efter varje sammanträde)
- bolagets affärsplan/verksamhetsplan
- 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.
- uppgifter om bolagets verksamhet, måluppfyllelse och ekonomi halvårsvis. Bolaget rapporterar enligt Kävlinge kommunala holding AB:s anvisningar.

4 (4)

- bolagets årsredovisning jämte en kort redogörelse för hur bolaget har utövat intern kontroll
- revisionsberättelse och granskningsrapport
- 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 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.