

Kommunal Författningssamling



Ägardirektiv för KKB Fastigheter AB, 2019-2023

Dokumenttyp	Ägardirektiv
Dokumentnamn	Ägardirektiv för KKB Fastigheter AB
Nämnd	Kommunfullmäktige
Förvaltning	Kommunkansliet
Antagen	Kommunfullmäktige 2019-04-08
Paragraf	§ 94/2019
Ansvar	Ekonomichef

Antagen av kommunfullmäktige § 94, 2019-04-08

Särskilt ägardirektiv för KKB Fastigheter AB för 2019-2023

Org.nr: 556186-6673

Allmänt

Denna handling utgör särskilt ägardirektiv för KKB Fastigheter AB, dotterbolag till det kommunala bolaget KKB AB.

För den verksamhet som bedrivs i KKB Fastigheter AB, nedan kallat bolaget, gäller även gemensamma ägardirektiv för samtliga helägda kommunala bolag, fastställda av kommunfullmäktige den 2019-04-08 och av bolagsstämman i bolaget den 2019-04-03.

1. Bolaget syfte och ändamål

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter för att, i samverkan med kommunen, tillgodose behovet av bostäder för medborgare i Kävlinge kommun. Bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av välskötta bostadslägenheter, affärs- och förvaltningslokaler och bostadskomplement av god kvalitet och med god miljö samt bidra till att planering och byggande av bostäder anpassas till efterfrågan.

2. Verksamhetens inriktning

Utöver vad som anges i bolagsordningen ska bolagets verksamhet ha följande inriktning.

Bolagets verksamhet ska vila på en affärsmässig och långsiktigt hållbar grund.

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter i Kävlinge kommun för uthyrning av lägenheter som attraherar olika målgrupper. Hyresgästerna ska erbjudas valfrihet och inflytande över sitt boende.

Bolaget ska i samverkan med andra aktörer verka för att utvecklingen av Stationsstaden i Kävlinge tätort kommer till stånd.

Bolaget ska som ett led i kommunens bostadssociala verksamhet upplåta upp till 30 bostadslägenheter om året till kommunen.

Bolaget 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.

3. Samordning och dialog

Bolaget ska tillsammans med kommunens företrädare upprätta arbetsmetoder så att kommunens behov av lägenheter för sociala ändamål uppfylls samt utveckla olika former av bostadservice till äldre och handikappade, när så efterfrågas.

Bolaget ska samlokalisera sitt huvudkontor med kommunens nya medborgarhus och verka för att effektivt samordna lämpliga resurser/funktioner som exempelvis administrativa funktioner, kundtjänst, sammanträdesrum, vaktmästeri etc.

4. Ekonomi

Bolaget ska drivas efter affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav i ett långsiktigt perspektiv enligt de krav som lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag ställer upp.

Bolaget ska över tid och långsiktigt generera en årlig genomsnittlig avkastning som lägst motsvarar en direktavkastning om 4,25 %, definierat enligt nedanstående: direktavkastning = totala nettointäkter - (driftkostnader + reparation och underhållskostnader + fastighetsskatt/-avgift) / bedömt marknadsvärde för beståndet.

Bolagets synliga soliditet ska inte minska och långsiktigt sträva mot 25 %.

Det långsiktiga värdet av bolagets fastigheter ska bibehållas genom ett väl avpassat underhåll samt genom utveckling av en social god boendesituation och av ett skadeförebyggande säkerhetsarbete.

Bolaget ska årligen anta dels en affärsplan för de närmaste tre åren, varav det första ska detaljplaneras och budgeteras. Affärsplanen ska lämnas till kommunen senast under december månad varje år.

Bolaget ska inom ramen för sin verksamhet ha som målsättning att fortlöpande effektivisera sin verksamhet och jobba med ständiga förbättringar.

De synergieffekter och rationaliseringar som uppnås genom sammanslagning av två "förvaltningsenheter" ska synliggöras genom rimlig hyresutveckling och adekvat underhåll.

Bolaget ska göra regelbundna kostnadsjämförelser och kvalitetsmätningar med företag av motsvarande slag och storlek.

Bolaget ska regelbundet göra analyser avseende bl.a. finansiella, operativa och legala risker.

4.1 Utdelning/koncernbidrag

Årligen ska KKF 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.

Ägaren kan därutöver, enligt lagen om allmännyttiga bostadsbolag, begära extra utdelning vilken då ska fastställas efter räkenskapsårets slut.