

Ägardirektiv för KKL Fastigheter AB
Ärende 7
KS 2017/174

Kommunstyrelsen

Ägardirektiv för KKL Fastigheter AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Ägardirekt för KKL Fastigheter AB 2017-2018 antas enligt bilaga.

Kommunfullmäktige ger kommunens ombud i uppdrag att initiera extra bolagsstämma, snarast möjligt inom den tid som bolagsordningen anger, för att anta reviderade ägardirektiv.

Ärendebeskrivning

KKL Fastigheter AB antog efter bildandet ägardirekt 2016.

Ägardirektiven föreslår förtydligas och utvecklas inom några områden:

1. Verksamhetens inriktning; omfattar att både äga och hyra in lokaler tillfälligt som långsiktigt uppföra och förvalta nytt badhus

2. Ekonomi; lokaler ska uthyras till kommunen till självkostnad. Eventuell extern uthyrning ska marknadsprissättas.

Avkastningskravet tas bort och målsättningen för soliditeten ökas upp med en strävan mot 20 procent. Kapitaliseringen kan ske via ovillkorade aktieägartillskott i den takt bolaget förvärvar fastigheter.

För att anta ägardirektiven ska bolaget hålla en extra stämma.

Av bilagan framgår vilka delar som stryks (överstrukna) och delar som tillkommer, röd understruken text.

Beslutsunderlag

- Ägardirektiv KKL Fastigheter AB_förslag 2017

Kommunkansliet

Mikael Persson
Kommundirektör

Victoria Galbe
Ekonomichef

Beslutet ska skickas till

För kännedom

För verkställighet

KKL Fastigheter AB

2017-08-18

Antagen av kommunfullmäktige 2017-XX-XX

Särskilt ägardirektiv för KKL Fastigheter AB för 2017-2018

Org.nr: 559053-5125

Allmänt

Denna handling utgör särskilt ägardirektiv för KKL Fastigheter AB, dotterbolag till det kommunala bolaget Kävlinge kommunala holding AB.

För den verksamhet som bedrivs i KKL Fastigheter AB, nedan kallat bolaget, gäller även gemensamma ägardirektiv för samtliga helägda kommunala bolag, fastställda av kommunfullmäktige den 2016-04-04 och av bolagsstämma i bolaget den 2016-05-16.

Bolaget är en organisatorisk enhet i kommunens verksamhet och således underordnat kommunfullmäktige. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller koncernstyrelse utfärdade direktiv för verksamheten. Förutom genom lag eller författning regleras bolagets verksamhet och förhållande till kommunen genom:

- Gemensamma ägardirektiv för samtliga helägda bolag
- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Årliga uppdrag
- Avtal

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv om de ej står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan författning.

I ärende av brådskande karaktär och där bolaget inte kan invänta kommunfullmäktiges beslut ska skriftligt samråd ske med kommunstyrelsens presidium. Åtgärden ska i efterhand meddelas kommunfullmäktige.

1. Bolagets syfte och ändamål

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter för att, i samverkan med kommunen, tillgodose behovet av samhällsnyttiga lokaler för Kävlinge kommuns verksamheter.

Bolaget ska uppfylla det kommunala ändamålet med verksamheten, såsom det är beskrivet i bolagsordningen. Bolaget ska aktivt engageras som ett verktyg för kommunen i förvaltning, produktion samt utveckling av verksamhetsfastigheter och kommersiella fastigheter.

Bolaget ska ta ansvar för Kävlinge kommuns lokalförsörjning genom att äga, förvärva, hyra in, förvalta, försälja, bebygga och tillhandahålla samhällsnyttiga lokaler, för alla kommunal verksamhet samt som komplement även kommersiella lokaler.. lokaler äga, hyra och förvalta samhällsnyttiga lokaler för Kävlinge kommuns samtliga verksamheter.

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

2. Verksamhetens inriktning

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

Bolaget ska erbjuda- 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.

Befintliga samhällsnyttiga fastigheter inkluderat särskilda boende ska successivt säljas över från Kävlinge kommun och KKB Fastigheter AB till KKL Fastigheter AB.

Kävlinge kommuns nya badhus ska uppföras och förvaltas av KKL Fastigheter AB.

Bolaget ska även bistå kommunen med rådgivning i samband med ingående och uppsägning av lokalhyresavtal med extern part för lokaler avsedda för kommunal verksamhet.

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.

3. Samordning och dialog

Samverkan kring lokalfrågor enligt punkten 1 ovan sker i lokalförsörjningsgruppen.

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.

4. Ekonomi

Hyror ska vara självkostnadsbaserade, på så sätt att bolagets intäkter och kostnader under en 4-årsperiod ska balansera.

Bolaget ska, till kommunen och till systerbolag/bolag hyressätta förvaltningsfastigheter och förvaltningslokaler utifrån självkostnad och i samverkan med kommunstyrelsen. Hyresnivåerna ska inte vara marknadsledande för motsvarande lokaltyper i likvärdigt läge.

För hyressättning av lokaler och fastigheter uthyrda till privata näringsidkare ska marknadshyror tillämpas.

3 (3)

~~Bolaget ska över tid och långsiktigt generera en årlig genomsnittlig avkastning som lägst motsvarar en direktavkastning som motsvarar kommunens internränta, fn (2016) 2,64 % definierat enligt nedanstående: direktavkastning = totala nettointäkter – (driftkostnader + reparation och underhållskostnader + fastighets skatt/ avgift) / bokfört värde för beståndet.~~

~~Inga avkastningskrav finns på bolaget.~~

Fastigheternas långsiktiga värde ska bibehållas genom ett väl avpassat underhåll samt av ett skadeförebyggande säkerhetsarbete.

~~Bolagets soliditet ska hållas låg och över tid uppgå till 5 procent.~~

~~Bolagets soliditet ska över tid uppgå till 20 %. Soliditeten får ej understiga 10 %.~~

Bolaget ska inom ramen för sin verksamhet 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 verksamheter av motsvarande slag och storlek.

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

4.1 Utdelning/koncernbidrag

Kommunen får inte någon utdelning från de rörelsedrivande bolagen. Dessa lämnar bidrag eller utdelning till Kävlinge kommunala holding AB.