

ÄGARDIREKTIV FÖR AB KVIDINGEBYGGEN Dnr KSFD 2020/88

1.1 Inledning

Kvidingebyggen är ett allmännyttigt bostadsbolag inom områdena förvaltning, uthyrning, fastighetsutveckling samt byggprojekt. Kvidingebyggen producerar, hyr ut och förvaltar till största delen bostäder med hyresrätt men även lokaler.

Detta ägardirektiv gäller tillsammans med dokumentet God sed i Åstorp.

1.2 Syfte och uppdrag

1.2.1 Syfte

Syftet med bolaget är att vara en viktig del i kommunens utveckling för såväl kommuninvånare som för näringsliv genom förvaltning, anskaffning och avyttring och utveckling av attraktiva bostäder och lokaler.

1.2.2 Uppdrag

Kvidingebyggen har i uppdrag att bidra till att uppfylla kommunens mål om ett hållbart samhälle.

Bolaget ansvarar för att:

- Främja bostadsförsörjningen inom kommunen genom att förvärva, bebygga och förvalta fastigheter
- Anpassa nyproduktionen utifrån marknadens efterfrågan och behov
- Erbjuder en variation av bostäder
- Erbjuder sina hyresgäster möjlighet till boendeflytt
- Utföra de uppdrag som Åstorps kommun tilldelar bolaget
- Ta ett aktivt samhällsansvar med fokus på långsiktig och hållbar utveckling
- Utveckla Åstorps kommun i samverkan med kommunen, privata aktörer och medborgare
- Agera på ett öppet och serviceinriktat sätt i förhållande till invånare och media

1.2.3 Inriktning

Bolaget ska ha en långsiktig effektiv förvaltning av fastighetsbeståndet. Därtill ska bolaget medverka till att utveckla utbudet på kommunens hyresmarknad i linje med de enskilda invånarnas behov och förväntningar.

Bolaget ska som en strävan efter variation ge möjlighet med att införa kooperativ hyresrätt. Bolaget ska agera med ett socialt ansvar genom sina uthyrningsprinciper. Som ett led i detta ska bolaget även beakta den så kallade etableringsersättningen som en regelmässig inkomst, för de invånare som kan styrka sin hemvist i Åstorps kommun.

1.3 Mål

Kommunfullmäktige beslutar om de övergripande målen för Åstorps kommun.

Kommunens fokusområden	Bolagets mål
Hållbart samhälle	<p>Kvidingebyggen ska bidra till bostadsförsörjningen i kommunen</p> <p><i>Målbeskrivning</i> Bolaget ska arbeta för en ökad rörlighet inom beståndet för att ge fler människor möjlighet att matcha sitt boende med sin livssituation. Kvidingebyggen ska medverka till att tillgodose behovet av nya bostäder i kommunen och kan producera både hyresrätter och kooperativa hyresrätter.</p>
Hållbart samhälle	<p>Kvidingebyggen ska skapa en variation utifrån sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter i samhällsutvecklingen.</p> <p><i>Målbeskrivning</i> Kvidingebyggen ska erbjuda en variation av boendalternativ avseende storlek, standard, koncept och upplåtelseformer.</p> <p>Sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter ska alltid beaktas vid byggnationer.</p> <p>Bolaget ska medverka, i förhållande till sin marknadsandel av hyreslägenheter, till anskaffning av bostäder för särskilda behov.</p> <p>Lägenheterna ska fördelas inom beståndet med syfte att minska utanförskap och segregation.</p> <p>Bolaget ska utifrån sin del av marknaden aktivt bidra till att uppnå kommunens samhällsplanering.</p>

Hållbart samhälle	<p>Kvidingebyggen ska minska sitt ekologiska fotavtryck</p> <p><i>Målbeskrivning</i> Bolaget ska arbeta för beteendeförändringar hos hyresgästerna genom att göra det lättare att vara klimatsmart. Bolaget ska fortsätta att vara ledande i att ta tillvara lösningar som minskar det ekologiska fotavtrycket. Vid ny- till och ombyggnation ska bostäder miljöcertifieras enligt lägst greenbuilding.</p>
Förbättra framtiden för barn, unga och äldre	<p>Kvidingebyggens bostadsområden ska ha en god boendemiljö för barn, unga och äldre</p> <p><i>Målbeskrivning</i> Genom att utgå från barn, unga och äldre i bostadsområdena kan Kvidingebyggen säkerställa en bostadsmiljö som är trygg och anpassad med aktiviteter och mötesplatser. Kvidingebyggen ska arbeta med tryggt boende genom att skapa goda boendemiljöer och trygghet i det offentliga rummet.</p>
Service och bemötande	<p>Kvidingebyggen ska bidra till att Åstorp ska vara en öppen och inkluderande kommun</p> <p><i>Målbeskrivning</i> Bolaget ska genom ett öppet och tillgängligt förhållningssätt erbjuda tjänster med hög kvalitet och god tillgänglighet. Kvidingebyggen ska möjliggöra möten mellan människor genom aktivt dialogarbete och skapande av mötesplatser. Kvidingebyggen ska med stöd i dagens teknik eftersträva tillgänglighet och öppenhet. Det ska vara lätt för medborgare, företag, föreningar att ta del av bolagets verksamhet.</p>

Måluppfyllelse

Ägaren kommer att följa upp bolagets mål samt hur bolaget har bidragit till kommunens mål. För att kunna bedöma bolagets måluppfyllelse ska bolaget

rapportera en beskrivande analys med nyckeltal/indikatorer. Ägaren kommer att följa upp målen i samband med rapportering och i ägardialogerna.

1.4 Ekonomi

Kvidingebyggen 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 kommunens attraktivitet. Nedan redovisar ägaren ett antal ekonomiska förutsättningar kopplade till bolagets verksamhet. Ägaren kommer att följa upp bolagets ekonomi i samband med rapportering och i ägardialogerna.

Värdering av bolagets fastigheter

Bolaget ska i varje bokslut fastställa marknadsvärde för ägda fastigheter vilka vart 3:e år ska ske genom extern marknadsvärdering för att däremellan hanteras i separata beräkningar som beaktar förändringar i omvärlden.

Avkastning

Bolagets avkastning ska ligga i linje med övriga långsiktiga bostadsföretag.

Bolagets avkastningskrav ska uppgå till 2,5 procent av genomsnittligt

*justerat kapital mätt som ett rullande genomsnitt under fem år.

Bolagets soliditet ska långsiktigt uppgå till minst 20 procent.

**Genomsnittligt justerat eget kapital definieras som genomsnittligt beskatta eget kapital och obeskattade reserver. De obeskattade reserverna ska reduceras med aktuell latent skatteskuld.*

Bolaget kan genomföra finansiella långsiktiga satsningar som kortsiktigt påverkar bolagets resultat. Resultateffekten från dessa satsningar ska inte ingå vid beräkningen av avkastningskravet ovan.

Fastighetsvärden

Bolaget ska vårda fastighetsbeståndet genom att utföra löpande underhåll i hållbar omfattning i förhållande till avkastningskraven.

Värdeutvärdering av fastigheter ska redovisas genom årsredovisningen.

Hyressättning

Kvidingebyggen och Hyresgästföreningen är parterna som ansvarar för hyressättningen i kommunen utifrån Hyresförhandlingslagen.

Riskexponering

Bolaget ska följa upprättad finanspolicy och arbeta aktivt med att identifiera och i möjligaste mån nedbringa riskerna i sin verksamhet. Bolaget ska arbeta med systematiskt internkontrollarbete.

1.5 Rapportering och uppföljning

1.5.1 Rapportering till Kommunstyrelseförvaltningen (KSF)

Bolaget ansvarar för att till KSF lämna in:

- a) protokoll från styrelsens sammanträden (löpande efter varje sammanträde)
- b) bolagets affärsplan/verksamhetsplan enligt mall från KSF
- c) uppgifter om bolagets verksamhet, måluppfyllelse och ekonomi (helårsprognos). Bolaget rapporterar enligt KSF:s anvisningar
- d) bolagets årsredovisning
- e) revisionsberättelse och granskningsrapport
- f) övriga handlingar av vikt för kommunen

Bolaget ska dessutom, i ett så tidigt skede som möjligt, informera KSF om viktigare händelser och risker som påverkar eller kan komma att påverka bolagets anseende, ekonomi eller utveckling.

1.5.2 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 syftet.

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.

1.6 Kommunfullmäktiges kontroll över verksamheten

Av kommunallagen framgår att kommunfullmäktige ska få ta ställning innan ett kommunalt bolag fattar beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

För att säkra fullmäktiges kontroll gäller följande.

Om bolaget avser fatta beslut om något av nedanstående ska kommunstyrelsen först avgöra om frågan är av sådan principiell

beskaffenhet eller av större vikt att kommunfullmäktige ska ta ställning i frågan innan bolaget fattar sitt beslut:

- 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
- köp och försäljning av fastighet i de fall köpeskillingen överstiger fem miljoner kronor
- att avyttra betydande del av bolagets verksamhet

Bolaget ansvarar för att se till att berörda frågor kommer in till KSF för beredning.

1.7 Beslut om ägardirektiv

Moderbolaget Björnekulla Fastighets AB ansvarar för att av kommunfullmäktige beslutade ägardirektiv antas på separata bolagstämmor för dotterbolagen.