

Ägardirektiv för AB Kristianstadsbyggen

Detta styrdokument fastställdes av kommunfullmäktige i Kristianstads kommun 2023-12-12
Antogs av bolagsstämman i AB Kristianstadsbyggen 2023-12-14

Kristianstads kommun har organiserat sina helägda bolag i en aktiebolagsrättslig koncern där Kristianstads Kommunföretag AB (KKF) är moderbolag.

AB Kristianstadsbyggen är ett helägt bolag till Kristianstads Kommunföretag AB som i sin tur är ett helägt bolag till Kristianstads kommun.

Detta ägardirektiv är ett komplement till bolagsordningen och gäller tillsammans med den av kommunfullmäktige beslutade företagspolicyn samt gällande strategisk färdplan.

Ägaridé

Utgångspunkter och principer för bolagen inom koncernen ska vara att kommunala bolag är en alternativ form till kommunal förvaltning för att tillhandahålla de egna kommuninvånarna service och tjänster och att samma principer som för annan kommunal verksamhet ska gälla om inte annat särskilt beslutas eller följer av särskild lagstiftning.

Syftet med ägandet av AB Kristianstadsbyggen är att

- kunna påverka och ha inflytande över kommunens bostadsförsörjning och vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny-, om- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter.
- uppföra och förvalta bostäder, kommersiella lokaler samt kollektiva anordningar och bedriva härmed förenlig verksamhet inom området fastighetsförvaltning.
- göra Kristianstad till en attraktiv kommun att bo i genom att erbjuda trygga, trivsamma och prisvärda bostäder för alla ålders- och boendegrupper vilket ska gynna tillväxt och utveckling i hela kommunen och följa kommunens aktuella målsättning gällande befolkningsökning.

Verksamheten inriktning

Strategisk inriktning, utveckling och principer för prissättning

Bolaget ska:

Arbeta efter kommunens dokument ”Riktlinjer för bostadsförsörjning” som beslutades i kommunfullmäktige 2016-09-20 § 166, samt dess tre övergripande mål som är:

Ägardirektiv för AB Kristianstadsbyggen

Detta styrdokument fastställdes av kommunfullmäktige i Kristianstads kommun 2023-12-12
Antogs av bolagsstämman i AB Kristianstadsbyggen 2023-12-14

1. Bostäder och boendemiljöer för social hållbarhet; befintliga och nya bostäder och boendemiljöer ska utvecklas för att bidra till ökad delaktighet, trygghet och hälsa.

Det innebär för bolaget att:

- a) aktivt delta i kommunens arbete med bostadsförsörjning, vilket bl.a. innebär engagemang i såväl integrationsfrågor som sociala frågor.
- b) verka för att hyresgäster ges möjlighet till inflytande över boendet.
- c) inte enbart beakta lönsamheten och avkastningen i det enskilda investeringsobjektet utan även uppmärksamma effekterna för den lokala marknaden och värdetillväxten i bolagets bestånd, som konsekvens av gjorda investeringar. Inte minst gäller detta vid investeringar i nya bostäder i socialt utsatta områden eller i övrigt tillväxtsvaga områden i kommunen.
- d) utgöra ett föredöme som socialt ansvarstagande hyresvärd. Det innebär att bolaget ska bidra till att förutsättningar skapas och insatser görs som hindrar att grupper stängs ute från bostadsmarknaden. Det finns idag ett antal grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för att hjälpa, ungdomar/unga vuxna, nyanlända, funktionshindrade, äldre och hemlösa. Gemensamt för dessa är behovet av bra bostäder till rimliga hyror. Bolaget ska ta ansvar för en rimlig del av kommunens behov av bostäder för särskilt utsatta grupper och aktivt arbeta för att kommunen ska kunna leva upp till kraven i bostättningslagen (2016:38).

2. Bostäder som möter efterfrågan och behov; befintligt bostadsbestånd och nyproduktion ska motsvara människors behov och efterfrågan. Alla ska ha likvärdig tillgång till bostad och boendemiljö av god kvalitet.

Det innebär för bolaget att:

- a) möjlighet ges att samverka med andra fastighetsägare så att fördelning mellan andelen äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter så långt som möjligt motsvarar befolkningens behov, efterfrågan, preferenser och betalningsförmågor vilket innebär att verka för en mångfald av boendeformer och bostadstyper som passar såväl små som stora hushåll med olika resurser som äldre, yngre och nyanlända.
- b) om det finns intresse från hyresgäster och om affärsmässiga förutsättningar föreligger, medverka till ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, samt försälja den då aktuella fastigheten.

Ägardirektiv för AB Kristianstadsbyggen

Detta styrdokument fastställdes av kommunfullmäktige i Kristianstads kommun 2023-12-12
Antogs av bolagsstämman i AB Kristianstadsbyggen 2023-12-14

3. *Bostäder för att möta befolkningsutvecklingen; tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden verka för att kommunen ska klara den vid var tid prognosticerade årliga befolkningsökningen*

Det innebär för bolaget att:

- a) bolagets nyproduktion ska föregås av en affärsmässig analys som påvisar att investeringen är socialt och ekonomiskt hållbar samt möter marknadens efterfrågan.
- b) Vidare ska bolaget ha möjlighet att avyttra delar av sitt fastighetsbestånd om det ur affärsmässig synpunkt är det långsiktigt fördelaktiga för bolaget.
- c) En avstämning av pågående och startade projekt nybyggnation av bostäder görs årligen i förhållande till den borgensram för belåning som finns beslutad. Om investeringarna i nyproduktion eller renoveringar och ombyggnationer går ner, förväntas låneramen kunna minskas i motsvarande utsträckning.

Vidare ska bolaget:

- genom dotterbolaget AB Allön äga och förvalta fastigheter för de bostäder som förmedlas genom biståndsbeslut och som hyrs av Kristianstads kommun.
- genom dotterbolaget AB Allön ta fram en underhållsplan som motsvarar de belopp som finns angivna i hyreskontrakten. Underhållsplanen ska framtas i dialog med hyresgästen och delges kommunledningskontoret.
- genom dotterbolaget Specialfastigheter i Kristianstad AB äga, och i förekommande fall förvalta, Kristianstad Arena och Kristianstad idrottshall. Anläggningarna hyrs av Kristianstads kommun.
- genom dotterbolaget Galleria Boulevard AB förvärva, uppföra och förvalta fastigheter för kommersiella ändamål.
- genom dotterbolaget Boulevardfastigheter AB förvärva, uppföra och förvalta fastigheter för kommersiella ändamål.

Ägardirektiv för AB Kristianstadsbyggen

Detta styrdokument fastställdes av kommunfullmäktige i Kristianstads kommun 2023-12-12
Antogs av bolagsstämman i AB Kristianstadsbyggen 2023-12-14

Miljöperspektivet

Bolaget ska:

- ha en tydlig miljöprofil.
- bygga och förvalta bostäder på ett miljöriktigt, energisnålt och funktionsmässigt bra sätt.
- minimera användandet av material, produkter och ämnen med negativ inverkan på hälsa och miljö.
- effektivisera el- och uppvärmningssystem i befintligt bestånd.
- upprätthålla helt fossilfri uppvärmning och fossilfria transporter.
- arbeta med värmeåtervinning och alternativa energikällor.

Ekonomiperspektivet

Bolaget ska:

Avkastningskrav

- drivas efter affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav i ett långsiktigt perspektiv enligt de krav som lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställer upp.
- uppnå en avkastning, exklusive realisationsvinst/förlust och nedskrivningsbehov enligt gällande redovisningsregler, om minst 4 % av det egna kapitalet. Resultatet ska successivt höjas till avkastningsnivån 6 % av det egna kapitalet.

Utdelning

- följa de beslut om koncernbidrag eller utdelning som fattas av moderbolaget KKF. Även koncernbidrag för skattemässig samordning och resultatutjämning inom den aktiebolagsrättsliga koncernen kan komma i fråga. Vid beslut om koncernbidrag eller utdelning tas hänsyn till lagstadgad utdelningsbegränsning för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
- verkställa Kommunfullmäktiges beslut om värdeöverföring till kommunen, via Kristianstad Kommunföretag AB, inom ramen för kommunens ansvar för bostadsförsörjning. Detta ska ske med hänsyn till vad aktiebolagslagen och värdeöverföringsreglerna i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag stadgar.

Soliditet

- Över tid upprätthålla en soliditet på minst 13 %.

Ägardirektiv för AB Kristianstadsbyggen

Detta styrdokument fastställdes av kommunfullmäktige i Kristianstads kommun 2023-12-12
Antogs av bolagsstämman i AB Kristianstadsbyggen 2023-12-14

Samordning och dialog

Förutom genom lag och författning regleras bolagets verksamhet och förhållande till kommunen genom gällande bolagsordning, gällande ägardirektiv eller av kommunen utfärdade särskilda direktiv samt förekommande avtal mellan kommunen och bolaget.

Bolaget är organ för kommunal verksamhet. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa kommunfullmäktiges direktiv, eller av kommunstyrelsen utfärdade direktiv med anledning av dess uppsiktsplikt för verksamheten. Direktiven ska fastställas av bolagsstämman.

Ägaren förutsätter att bolagets styrelse följer utfärdat direktiv under förutsättning att dessa inte strider mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

Den kommunala verksamheten såväl i förvaltningsform som i bolagsform ska präglas av samma helhetssyn och princip avseende koncern nytta. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse.

För de grupper kommunen har särskilt ansvar för ska behovet av stödjande åtgärder uppmärksammas i dialog med ägaren och alternativa metoder prövas.