



Datum  
2016-10-13

Stadskansliet  
Fredrik Alm, Kanslichef

Kommunstyrelsen

## Nya ägardirektiv för Köpings Bostadsaktiebolag samt policy för Köpings kommun och dess bolag

Drätselkontoret har utarbetat förslag till nya ägardirektiv för Köpings Bostadsaktiebolag KBAB. Direktiven är tänkta att i tillämpliga delar även gälla för dotterbolagen KBAB Service AB och Köpings Kabel TV AB.

Att fastställa särskilda ägardirektiv för ett bolag är frivilligt och syftar till att i olika avseenden förtydliga och konkretisera ägarens avsikter med bolaget och ägarens förväntningar på bolagets verksamhet.

Förslaget till ägardirektiv är kortfattat och innehåller allmänna utgångspunkter för bolagets verksamhet, roll och ansvar, boerdeinflytande, ekonomi, samverkan samt budget och redovisning.

Ägardirektiven är tänkta att gälla till och med den 31 december 2019 eller till den tidigare tidpunkt från vilken kommunfullmäktige kan finna anledning att utfärda nya eller kompletterande direktiv. Vid framtagandet av nya ägardirektiv har samverkan skett med styrelsen för Köpings Bostadsaktiebolag.

Stadskansliet har utarbetat förslag till ny policy för Köpings kommun och dess bolag. Nuvarande policy antogs av kommunfullmäktige 2004-04-26 och har reviderats avseende förändringar av kommunens övriga policys och förtydliganden avseende beredskap för krishantering.

Drätselkontoret och stadskansliet förslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

**att** fastställa policy för Köpings kommun och dess bolag enligt föreliggande förslag.

**samt att** fastställa ägardirektiv för Köpings Bostadsaktiebolag enligt föreliggande förslag.

David Schanzer-Larsen  
tf kommunchef

Jan Häggkvist  
ekonomichef



## Ägardirektiv för Köpings Bostadsaktiebolag

Nedanstående ägardirektiv för Köpings Bostadsaktiebolag, nedan kallat KBAB eller bolaget, gäller i tillämpliga delar även för dotterbolagen. Direktiven är antagna av kommunfullmäktige den dd mm 2016, § xx och bekräftade av extra bolagsstämma den dd mm 2016.

### Allmänna utgångspunkter

I bolagsordning för KBAB fastslås att bolaget, i egenskap av ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag, har som föremål för sin verksamhet ”att inom Köpings kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter huvudsakligen för upplåtelse av bostadslägenheter med hyresrätt. Som komplement till den huvudsakliga verksamheten får bolaget i mån av tillgång upplåta affärs- och verksamhetslokaler samt lokaler för kollektiva anordningar”.

Kommunstyrelsen har enligt reglemente ett tillsynsansvar över kommunens förvaltningar och bolag. KBAB ska därför tillhandahålla den information och dokumentation som kommunstyrelsen finner nödvändig för att uppfylla detta tillsynsansvar.

För KBAB gäller vidare ”Policy för Köpings kommun och dess bolag”.

### Mål

I de fall där specifika mål inte anges ska bolaget ta fram lämpliga mål som visar hur bolagets utvecklas i linje med ägarens övergripande inriktning. Bolaget ska i sin löpande uppföljning redovisa sina mål och indikatorer, som visar hur bolaget utvecklas gällande:

- Lönsamhet, effektivitet och finansiell ställning
- Kundtillfredsställelse
- Miljö

### Roll och ansvar

KBAB är kommunens största bostadsföretag och har därmed en betydande strategisk roll för att främja bostadsförsörjningen i kommunen såväl på kort som på längre sikt. Genom att erbjuda ett varierat bostadsutbud av god kvalitet och med konkurrenskraftiga hyresnivåer ska KBAB medverka till att stärka Köpings kommuns ställning som en attraktiv bosättnings- och etableringsort.

Datum  
2016-06-17

Som en del i det samhällsansvar som förväntas av ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska KBAB även i skäligen omfattning tillhandahålla bostäder för grupper med särskilda behov och för dem som av olika anledningar har en svag ställning på bostadsmarknaden.

KBAB ska i sin planering särskilt eftersträva att motverka diskriminering och boendesegregation samt genom en helhetssyn på boendemiljön främja förutsättningarna för en god social utveckling i sina bostadsområden.

I samhällsansvaret ingår också att KBAB ska bidra till en miljömässigt hållbar utveckling. I miljöarbetet bör särskild vikt läggas på åtgärder för energieffektivisering, avfallshantering samt att vid byggnationer eller underhållsinsatser använda material och metoder med god miljöstandard.

### **Boendeinflytande**

KBAB ska genom dialog/samråd och god information bereda sina hyresgäster möjlighet till inflytande över sitt boende samt insyn och inflytande i bolaget.

### **Ekonomi**

KBAB ska arbeta under affärsmässiga principer och eftersträva att skapa en stark ekonomi på både kort och lång sikt. Bolaget ska agera så att ägarens risker minimeras.

KBAB ska

- ge en årlig utdelning som uppgår till statslåneränta + 1 % beräknat på bolagets aktiekapital och enligt utdelningsbegränsningen i Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- ha en årlig genomsnittlig direktavkastning på minst 5 % (beräknas som driftsnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde)
- eftersträva att soliditeten i bolaget (eget kapital i förhållande till balansomslutningen) i genomsnitt under en treårsperiod uppgår till minst 12 %
- verka för att bolagets låneskuld successivt minskar samt betala en borgensavgift på 0,35 %.

### **Samverkan**

KBAB ska samverka inom kommunkoncernen (bolag och nämnder) för att på olika områden skapa gemensamma kvalitets- och samordningsfördelar. Syftet är att åstadkomma effektiviseringsvinster till gagn för såväl ägaren som för de som utnyttjar bolagets tjänster.

I den mån effektiviseringsåtgärder i bolaget kan befaras medföra negativa effekter för den kommunala organisationen i sin helhet, ska kommunen och bolaget i

Datum  
2016-06-17

samråd söka lösningar som mildrar dessa effekter men utan att kravet på affärsmässighet i bolaget åsidosätts.

### **Budget och redovisning**

Bolaget ska löpande upprätta handlingsprogram/ekonomisk plan för de tre kommande räkenskapsåren varav det första året ska omfatta av styrelsen fastställd budget. Bolaget ska årligen i november månad informera kommunstyrelsen om denna planering.

Bolaget ska under löpande räkenskapsår redovisa budgetuppföljning efter april månad och delårsrapport efter augusti månad som överlämnas till kommunstyrelsen.

Ett reviderat årsbokslut ska överlämnas till kommunen senast nio veckor efter genomfört räkenskapsår.

Inför årsbokslut ska fakturering mellan kommunen och bolaget vara reglerad senast två veckor efter genomfört räkenskapsår.

### **Giltighetstid**

Dessa ägardirektiv gäller till och med den 31 december 2019 eller till den tidigare tidpunkt från vilken kommunfullmäktige kan finna anledning att utfärda nya eller kompletterande direktiv.