

Ägardirektiv för Köpings Bostads AB

Köpings kommunkoncern

Dokumenttyp	Ägardirektiv
Version	1.2
Dokumentansvarig	VD Köping Rådhus AB
Gäller för	Köpings Bostads AB
Giltig fr.o.m.	2023-xx-xx
Giltigt till och med	Tills vidare
Beslutat/antaget datum/§§	2023-
Beslutat/antaget av	Kommunfullmäktige

Innehåll

Gemensamma ägardirektiv för Köpings kommunkoncern	4
Bolaget som en del av den kommunala organisationen.....	4
Hållbarhet.....	4
Säkerhet och höjd beredskap	5
Planering och uppföljning	5
Ekonomi.....	5
Anställningsvillkor i kommunägda bolag	5
Arkiv.....	6
Bolagsspecifika direktiv för Köpings Bostads AB	7
Verksamhetens syfte.....	7
Verksamhetens uppdrag.....	7
Ekonomi.....	8

Gemensamma ägardirektiv för Köpings kommunkoncern

Bolaget som en del av den kommunala organisationen

Köpings Bostads AB ska förutom nedanstående ägardirektiv även följa de ägardirektiv som framgår av kommunens bolagspolicy, bolagsordningen samt styrdokument utfärdade av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Samtliga kommunägda bolag ska:

- Bidra till att kommunens målbild och kommunövergripande mål nås.
- Följa policy och riktlinjer för kommunkoncernen.
- Aktivt söka koncernnytta och aktivt delta i koncernövergripande och strategiskt utvecklingsarbete.
- Samverka över bolags- och förvaltningsgränserna där det är effektivt och möjligt. Exempelvis genom att dela resurser som stödfunktioner, administration och system.
- Bevaka det som anges i bolagsordningen som anger att bolagen ska lyfta frågor som kan vara av principiell beskaffenhet eller frågor av större vikt för bedömning av om ärendet skall till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Hållbarhet

Bolaget ska bedriva verksamheten på ett sätt som främjar långsiktig hållbar utveckling, såväl ekonomisk, social som miljömässig hållbarhet. Detta inbegriper att:

- Bolaget ska agera som föregångare och föredöme för hållbar utveckling lokalt och globalt.
- Bolaget ska bedriva sin verksamhet så att den långsiktigt bidrar till att främja hållbar utveckling och tillväxt inom kommunen samt utveckla samhällsnyttan inom sitt område.
- Bolaget ska verka för en miljömässigt hållbar verksamhet och tillsammans med bolagets intressenter sträva efter ständig förbättring och minskad miljöpåverkan.
- Bolaget ska vara socialt ansvarstagande och arbeta för goda sociala förhållanden, respekt för mänskliga rättigheter samt motverka korruption.
- Bolaget ska bidra till kommunens arbete genom att möjliggöra individuellt framtagna insatser som syftar till att ge individer egen försörjning genom arbete eller studier. Detta regleras årsvis genom ett avtal med Social- och arbetsmarknadsnämnden angående praktik, subventionerade arbeten samt handledning. Gäller ej verksamheter där kravet inte är förenligt med gällande lagstiftning.

Säkerhet och höjd beredskap

Bolaget ska samverka med kommunkoncernen i säkerhetsfrågor:

- Bolaget ska medverka i kommunens planering av samhällsstörningar, extraordinära händelser och höjd beredskap.
- Bolaget ska även ställa resurser till förfogande vid stora samhällsstörningar/extraordinära händelser.
- Vid höjd beredskap har kommunstyrelsen det yttersta ansvaret för styrning och ledning i kommunkoncernen.

Planering och uppföljning

Bolaget ska lämna den information som möjliggör kommunstyrelsens uppsiktsplikt.

- Bolaget ska årligen upprätta en affärsplan (minst 3-årig) som beskriver hur bolagets ska genomföra sina uppdrag uttryckta i ägardirektivet. Affärsplanen ska också innehålla -årsbudget, (budget år 1 och budgetram för år 2-3) en tioårsplan med tillhörande, investeringar, resultaträkning, balansräkning, kassaflöde och ekonomisk analys.
- Bolaget ska årligen upprätta en bolagsrapport som beskriver hur bolaget har arbetat med ägardirektiv, uppdrag och andra mål. Bolagsstyrningsrapporten redovisas årligen i samband med årsredovisningen.
- Bolaget ska årligen upprätta en hållbarhetsrapport vilken ska utgöra underlag till en bolagsgemensam hållbarhetsrapport.

Ekonomi

Bolaget 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.

Anställningsvillkor i kommunägda bolag

Kommunens övergripande personalpolitiska riktlinjer ska vara gällande även för de kommunala bolagen. Bolaget kan teckna branschspecifika kollektivavtal och ansluta sig till den aktuella arbetsgivarorganisationen. Där så krävs tar respektive bolag fram interna riktlinjer utifrån den egna verksamhetens behov. Kommunen och bolagen ska föra dialog och utbyta information i personalpolitiska frågor.

Bolaget ska samarbeta och bör samråda med kommunens personalfunktion för övergripande personalfrågor och i frågor rörande lönesättning samt vid lag och avtalstolkning.

Arkiv

Köpings kommuns arkivreglemente ska tillämpas i bolaget.
Arkivmyndighet är kommunstyrelsen i Köpings kommun

Bolagsspecifika direktiv för Köpings Bostads AB

Verksamhetens syfte

Köpings bostads AB med dotterbolag, nedan kallat koncernen, är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag, som har som föremål för sin verksamhet att inom Köpings kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter huvudsakligen för upplåtelse av bostads-lägenheter med hyresrätt.

Som komplement till den huvudsakliga verksamheten får bolaget, i mån av tillgång, upplåta affärs- och verksamhetslokaler samt lokaler för kollektiva anordningar.

Koncernen har också till uppdrag genom sitt dotterbolag att förvalta Köpings kommun- och verksamhetsfastigheter.

Verksamhetens uppdrag

- Koncernen ska vara en ledande aktör på kommunens bostadsmarknad och tillgodose kommuninnevånarnas behov av bra bostäder till hållbara hyresnivåer.
- Koncernen ska tillskapa och erbjuda hyresrätter utifrån kommunens målsättningar och marknadens efterfrågan.
 - Kommunens princip är att alla kommunägda bostäder, oavsett ändamål, i första hand ägs och förvaltas av KBAB. Detta gäller även för bostäder för LSS ändamål eller bostäder för vård av äldre (biståndsboende) m.fl.
 - Vid ROT-arbeten och särskilt hyresdrivande insatser i bostäderna skall hänsyn vid hyressättningen tas så att de boende kan bo kvar till rimliga hyror.
- Koncernens verksamhet ska präglas av ett aktivt socialt ansvar inom bostadsmarknaden i kommunen och därmed vara en förebild. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med berörda i kommunen. Den sociala miljön i bostadsområdena och integrationsfrågor ska särskilt uppmärksammas.
- Bolaget ska medverka till att det finns bostäder för socialt och ekonomiskt utsatta grupper och arbeta för att motverka boendesegregation.
- Koncernen ska genom avtal förvalta Köpings kommuns verksamhetsfastigheter och skall eftersträva högsta möjliga effektivitet vid utförandet. (Aff-avtal)
- Koncernen ska på bästa möjliga sätt använda tillgängliga resurser för att uppnå gemensamma övergripande målsättningar.

Ekonomi

Bolaget ska:

- Ge ägaren årlig utdelning som uppgår till statslåneräntan + 1 % beräknat på bolagets aktiekapital. (Enligt gällande regler för kommunala bostadsbolag)¹
- Ge en årlig avkastning på totalt kapital om minst 3%²
- Eftersträva att soliditeten i bolaget (justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen) i genomsnitt under en treårsperiod uppgår till minst 15%³

¹ Uträkning utdelning

Utdelning = (Aktiekapitalet * statslåneräntan) + (aktiekapitalet * 1%). Med aktiekapital avses det kapital som kommunen vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier samt att aktieutdelningen tillsammans med andra eventuella värdeöverföringar under ett räkenskapsår inte får överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår (jfr 3§ allmännyttelagen)

² Uträkning avkastning på totalt kapital

Avkastning på totalt kapital = Rörelseresultat inkl ränteintäkt / balansomslutning
((27 719 + 95) / 1 004 893 = 2,77% för år 2021)

³ Uträkning soliditet

Soliditet = Justerat eget kapital + efter avdrag för skatt 20,6% / balansomslutning