

Ägardirektiv för

Katrineholms Fastighets AB

Katrineholms kommuns författningssamling
(KFS nr 5.07)

Dokumentinformation

Dessa ägardirektiv avser Katrineholms Fastighets AB med organisationsnummer 556011-0917 (nedan kallat bolaget).

Beslutshistorik

Ägardirektiv antagna av kommunfullmäktige i Katrineholms kommun 1995-09-25, § 237

Ändrade av kommunfullmäktige

1997-06-16, § 89 (p. 7, 9, 10 och 14)
1999-04-19—1999-04-20, § 138 (p. 4 Affärsidé)
2002-11-18, § 23
2007-05-21, § 151
2011-11-21, § 309
2013-12-16, § 206
2015-03-02, § 91
2017-12-18, § 218
2025-03-24, § 33

Senast ändrad av kommunfullmäktige

2025-03-24

Förvalterskap¹

Inom kommunledningsförvaltningens ansvarsområde

Kategori

- Författningssamling

¹ Förvalterskapet innebär ansvar för att:

- dokumentet efterlevs
- är tillgängligt
- följa eventuellt ändrade förutsättningar för dokumentet
- dokumentet följs upp och revideras
- dokumentet är aktuellt och uppdaterat

Innehåll

Ägardirektiv för Katrineholms Fastighets AB (KFAB)	4
§ 1 Bolaget som en del av den kommunala organisationen	4
§ 2 Kommunens insyn och ledningsfunktion	4
§ 3 Bolagets verksamhet	4
§ 4 Ändamål med bolagets verksamhet	5
§ 5 Principer för bolagets arbete	6
§ 6 Underställningsplikt	6
§ 7 Budget och verksamhetsprogram	6
§ 8 Informationsskyldighet	6
§ 9 Årsstämma, årsredovisning och koncernredovisning	7
§ 10 Arkiv	7
§ 11 Styrelsens ansvar	7
§ 12 Styrelsens arbetsordning och instruktion till verkställande direktör	7
§ 13 Förvaltningsberättelsens innehåll	7
§ 14 Lekmannarevisionens granskningsrapport	7
§ 15 Förhandlingar	8
§ 16 Allmänt	8

Ägardirektiv för Katrineholms Fastighets AB (KFAB)

§ 1 Bolaget som en del av den kommunala organisationen

Bolaget ägs av Katrineholms kommun. Bolaget är organ för kommunens verksamhet och således underordnat Katrineholms kommun. Bolaget ska följa kommunfullmäktiges utfärdade direktiv.

Bolaget ska på egen hand eller genom dotterbolag ansvara för genomförandet av vad som stadgas i detta ägardirektiv. Kommunens förhållande till dotterbolag framgår av kommunallagen. Bolagets förhållande till dotterbolag ska regleras genom ägardirektiv mellan bolaget och dotterbolag.

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv om de inte strider mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

Förutom genom lag och författning kan bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen regleras genom:

- a) bolagsordning,
- b) ägardirektiv,
- c) av kommunfullmäktige och av kommunstyrelse enligt ovan särskilda direktiv,
- d) avtal mellan kommunen och bolaget,
- e) kommunplan.

§ 2 Kommunens insyn och ledningsfunktion

Bolagets verksamhet står under uppsikt av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen utövar, genom en löpande dialog, kommunens ledningsfunktion över bolaget i de avseenden som anges i kommunstyrelsens reglemente.

Kommunstyrelsen ska ges den information och tillställas de handlingar som den begär.

Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet omfattar inte handling eller förhållande för vilket sekretess gäller enligt lag.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt kommunallagen har att fatta årliga beslut om verksamheten har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

§ 3 Bolagets verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet anges i kommunens bolagsordning. Bolaget får enbart bedriva verksamhet som är förenlig med bolagsordningen eller den kommunala kompetensen.

Hyresrätter

Bolaget ska på egen hand eller genom annan:

1. erbjuda ett boende av god normal standard i Katrineholms kommun,
2. eftersträva ett boendialternativ för olika skeden i livet,
3. erbjuda hyresgäster möjlighet till boendeinflytande över bostäder och boendemiljö, i reglerade avtal bereda socialt utsatta grupper boende,

4. arbeta för ett långsiktigt direktavkastningskrav på verksamhetens fastighetskapital om 6,5 procent utifrån en normaliserad underhållsnivå på 110 kr/m² samt verka för att verksamhetens soliditet långsiktigt ska vara 20 procent.

Utdelning till Katrineholms kommun regleras årligen.

Lokaler för kommunal verksamhet

Bolaget ska på egen hand eller genom annan:

1. till lägsta möjliga totalkostnad tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet, t.ex. lokaler för förtroendevalda och kommunanställda, eller kommunalt närstående verksamheter dvs. verksamheter som uppkommer genom, eller stöds av, politiska beslut,
2. avväga om bolagets nyttoeffekter överstiger nackdelar för den kommunala organisationen i sin helhet och samråda med kommunen för att nå lösningar som tillgodoser både bolagets och kommunens intressen,
3. förvalta de fastigheter som kommunen äger och där kommunen inte förvaltar själv och/eller har överlåtit förvaltningen till annan.

Lokaler för närings- och föreningsverksamhet

Bolaget ska på egen hand eller genom annan erbjuda närings- och föreningslivet ändamålsenliga och flexibla lokaler på rimliga villkor så att goda idéer och verksamheter kan utvecklas inom kommunen.

Bolaget eller dess dotterbolag ska delta aktivt i arbetet med att etablera, utveckla, eller på annat sätt förändra, sysselsättningsskapande verksamheter.

Ekonomisk redovisning

Bolaget ska redovisa en delad ekonomi för verksamheten med:

1. bostadsfastigheter,
2. lokaler för kommunal verksamhet,
3. fastigheter som bolaget på egen hand eller genom annan förvaltar åt kommunen,
4. lokaler för närings- och föreningsverksamhet.

§ 4 Ändamål med bolagets verksamhet

Syftet och målsättningen för bolagets verksamhet är att bidra till, utöver vad som anges i bolagsordningen, att:

- förbättra tillgänglighet och anpassning av bostäder så att äldre som vill kan bo kvar (Kommunplan (KP) 2023–2026 s. 5),
- verka för en bra balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och villor för trygga bostadsområden och bra boende i livets olika skeden (KP 2023–2026 s. 5),
- beakta tillgängligheten i planer och vid underhåll av fastigheter (KP 2023–2026 s. 5),
- skapa en god och kontinuerlig tillgång på platser för praktik/arbetsträning samt ferieanställningar till ungdomar (KP 2023–2026 s. 6),
- se till att det finns fullgod och modern belysning för trygghet på kvällar och för låga driftskostnader och god miljö (KP 2023–2026 s. 8),
- sätta upp kameror där det är möjligt och lämpligt för ökad trygghet (KP 2023–2026 s. 8),
- upprusta förskole- och skollokaler (KP 2023–2026 s. 12),
- verka för att skapa pedagogiska och kreativa utemiljöer i anslutning till bostadsområden (KP 2023–2026 s. 12),
- samverka med olika aktörer för att utveckla boende för äldre och personer med funktionsnedsättning (KP 2023–2026 s. 14),

- verka för fler platser i befintliga vård- och demensboenden samt fortsätta planeringen att bygga ett nytt vårdboende och ett nytt trygghetsboende (KP 2023–2026 s.14),
- fortsätta arbetet med att renovera kommunens äldreboende i enlighet med boendepplanen och förtäta antalet platser där det är möjligt (KP 2023–2026 s. 14),
- verka för minskad trångboddhet i segregerade områden genom att se till att ett rimligt antal personer bor i varje lägenhet (KP 2023–2026 s. 15),
- verka för en blandad bebyggelse som ger förutsättningar för möten mellan människor (KP 2023–2026 s. 17),
- använda och utveckla klimatsmarta metoder i skötseln av bostäder och dess närmiljöer, inte minst avseende återanvändning och återvinning (KP 2023–2026 s. 21),
- arbeta för att gröna tak och väggar anläggs på fler hus (KP 2023–2026 s. 22).

§ 5 Principer för bolagets arbete

Ansvaret för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att fortlöpande se över och anpassa organisationen så att den på bästa sätt stöder bolagets ändamål.

Bolaget ska drivas under iakttagande av de ändamål och de kommunalrättsliga principer som framgår av detta direktiv.

Bolagets verksamhet ska vila på affärsmässig grund i enlighet med reglerna i lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget får inte bedriva spekulativ verksamhet för den del av verksamheten som avser de fastigheter som tillhandahålls för kommunala verksamheter och ska i övrigt följa kommunallagens lokaliseringsprincip.

Bolaget ska sträva efter att ställa sociala och miljömässiga krav i upphandlingar där dessa krav kan anses lämpliga.

§ 6 Underställningsplikt

Kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas såvitt avser:

- a) större investeringar eller avyttringar, normalt överstigande 1 500 prisbasbelopp,
- b) bildande och förvärv samt avyttring av hel- eller delägt dotterbolag,
- c) planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet,
- d) övriga frågor av principiell betydelse eller av större vikt.

§ 7 Budget och verksamhetsprogram

Bolaget ska årligen fastställa budget och affärsplan. Budget ska delges kommunen snarast efter fastställande.

Bolaget ska lämna underlag utifrån kommunstyrelsens planeringsdirektiv och redogöra för ekonomin inför den kommande planperioden. Bolaget ska också lämna underlag för kommunens finansiella mål och borgensramar.

§ 8 Informationsskyldighet

Bolaget ska, för egen och för dotterbolags räkning, snarast efter upprättande och i förekommande fall fastställande delge kommunen följande handlingar:

- a) protokoll från ordinarie eller extra bolagsstämma,
- b) protokoll från styrelsemöte,
- c) årsredovisning och revisionsberättelse,
- d) eventuella delårsrapporter.

Innehåller handling enligt ovan uppgift som inte får eller bör tillhandahållas allmänheten enligt lag eller myndighetsbeslut ska bolaget utesluta uppgiften. Av översänt material ska framgå att sådan åtgärd har vidtagits.

I övrigt ska information lämnas när kommunen så önskar eller bolagets styrelse eller verkställande direktör finner det nödvändigt.

§ 9 Årsstämma, årsredovisning och koncernredovisning

Årsstämmor ska vara offentliga för allmänheten om inte stämman beslutar om annat. Samtliga ledamöter och ersättare i kommunfullmäktige utgör ombud med närvaro- och yttranderätt vid stämman.

Av ombuden utser kommunfullmäktige ett ordinarie röstombud samt en ersättare.

Före årsstämmans avslutning ska allmänheten ha rätt att ställa frågor.

Bolaget ska årligen tillhanda kommunstyrelsen det underlag som krävs för upprättandet av kommunkoncernens årsredovisning i enlighet med lag om kommunal bokföring och redovisning.

§ 10 Arkiv

Bolaget ska anta arkivbestämmelser för verksamheten. Bestämmelserna ska godkännas av kommunfullmäktige för att bli gällande. Ändringar i bestämmelserna gäller först efter godkännande av kommunfullmäktige.

§ 11 Styrelsens ansvar

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter.

Styrelsen i dotterbolag ska bestå av samma personer som i bolaget såvida inte fullmäktige beslutar annat.

Styrelsen ska utforma organisationen så att bolaget kan drivas effektivt och enligt syfte och direktiv.

§ 12 Styrelsens arbetsordning och instruktion till verkställande direktör

Styrelsen ska utarbeta och anta en skriftlig arbetsordning för sitt eget arbete.

Styrelsen ska även meddela skriftliga riktlinjer och anvisningar (instruktion) för den verkställande direktörens arbete med den löpande förvaltningen.

Instruktionen ska vara skriftlig och uppdateras löpande vid behov. Instruktionen ska klargöra vilka uppgifter som faller under styrelsens mandat och vilka uppgifter som faller under verkställande direktörs mandat.

Instruktionen ska klargöra vilka beslut verkställande direktör ska anmäla till styrelsen. Anmälda beslut ska redovisas i styrelseprotokoll.

Inrättar styrelsen annat organ ska skriftliga instruktioner meddelas även för detta organ enligt samma regler som för instruktionen till verkställande direktör.

§ 13 Förvaltningsberättelsens innehåll

Bolagets styrelse ska, utöver vad som stadgas i lag, redovisa hur verksamheten bedrivs och utvecklas mot bakgrund av att bolaget är ett allmännyttigt bostadsföretag.

Bolaget ska samtidigt redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma. Uttalandet ska vara utformat så att det kan läggas till grund för lekmannarevisionens granskning liksom för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap 1 och 1a §§ kommunallagen.

§ 14 Lekmannarevisionens granskningsrapport

Det åligger lekmannarevisionen att i årligen i sin granskningsrapport yttra sig över om bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angivits i bolagsordningen och i detta ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Lekmannarevisionen ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseenden som omnämns i första stycket.

§ 15 Förhandlingar

Förhandlingar mellan kommunen och bolaget rörande lokaler och bostäder ska föras enligt en av kommunen och bolaget gemensamt antagen förhandlingsordning eller liknande handling. Kommunen representeras vid dessa förhandlingar av företrädare för kommunstyrelsen.

Tvister mellan kommunen och bolaget ska i första hand lösas i samråd enligt förhandlingsordningen.

§ 16 Allmänt

Utifrån aktiebolagslagen, bolagsordningen, och dessa ägardirektiv ska bolagets styrelse och bolagsledningen på ett aktivt sätt och i god samverkan med kommunens övriga bolag och förvaltningar söka få en så effektiv och väl fungerande verksamhet som möjligt till bästa möjliga nytta för samtliga hyresgäster.