

Datum

2008-08-08

Kommunstyrelsen

## Information om "Utvecklingsplan för Tyresö Bostäder AB:s fastighetsinnehav 2008-2012"

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsen noterar informationen

Staffan Isling  
kommunchef

Ett av Tyresö kommuns strategiska utvecklingsområden är "God boendemiljö och livskvalitet". Det innebär bland annat att Tyresö ska vara den mest attraktiva bostadsorten för alla åldrar på Södertörn och att Tyresöborna ska känna sig trygga dygnet runt.

I de nya ägardirektiv för Tyresö Bostäder AB som antogs av kommunfullmäktige 2007-06-14 (se bilaga 1) angavs följande i ändamålsparagrafen:

Tyresö Bostäder AB ska aktivt engageras i Tyresö kommuns strategiska utvecklingsområde "God boendemiljö och livskvalitet" och i enlighet med kommunens vision "Trygga Trivsamma Tyresö"

Företaget ska dessutom särskilt medverka till bostadsförsörjningen för följande tre grupper

- ungdomar som söker sitt första egna boende

- äldre som efterfrågar handikappanpassade boenden, ökad trygghet och kompletterande hushållsnära service för att kunna bo kvar längre i egen lägenhet ("mellanboenden"). I detta ligger bland annat att hantera förturer enligt närmare överenskommelse med kommunens socialförvaltning.
- hushåll som av särskilda skäl har svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden

Den närmare utformningen av åtgärder för att nå de angivna syftena får fastställas efter att bolaget till kommunen har redovisat en flerårig plan för verksamhetsutveckling. Planen revideras årligen (eller vid behov) i sådan tid att den kan behandlas inom ramen för den årliga planeringsprocessen.

Tyresö Bostäder har nu tagit fram en utvecklingsplan för 2008-2012 (se bilaga 2). Planen redovisar bland annat bolagets ambitioner som bostadsservicebolag i fråga om

- nyproduktion i form av kompletteringsbebyggelse
- miljöarbete
- finansieringsalternativ
- bostadsförsörjning för ungdomar och äldre
- boendeglädje
- samarbete med kommunens socialtjänst

# Utvecklingsplan för Tyresö Bostäders fastighetsinnehav 2008 - 2012

TYRESÖ KOMMUN

2008-06-11

Dnr.....

I enlighet med ägardirektiven har styrelsen upprättat följande flerårsplan för bolagets utveckling. Bolaget har särskilt tagit fasta på att aktivt hjälpa Tyresö kommun med utveckling av god boendemiljö och livskvalitet samt bostadsförsörjning för ungdomar och äldre.

Tyresö Bostäder består idag av 3 177 lägenheter och 172 lokaler. Tillsammans förvaltar vi cirka 245 000 kvm.

För närvarande har bolaget över 10 000 personer som är anmälda till intressekön för att få hyra lägenhet. Omflyttningen ligger för närvarande på 12 % vilket motsvarar cirka 400 lägenhetsbyten per år. Ett behov av fler hyresrätter finns, vid vår senaste nyproduktion - Alléplan - var det närmare 1 200 sökande till 45 lägenheter.

Bolaget har upprättat en plan, projekt gluggen, för att undersöka möjligheten att bygga cirka 150 lägenheter inom tre till fem år i befintliga områden eller i dess anslutning.

## Bostadsområden

### Fastigheter

Ambitionen är att bygga lägenheter i centralt belägna områden av hög kvalitet för långsiktig förvaltning. För Tyresö Bostäder innebär det tekniska lösningar, materialval och arkitektur som medför låga driftkostnader. Utformningen av lägenheterna och allmänna utrymmen ska vara yteffektiva. Inre och yttre miljön utformas utifrån Tyresö Bostäders värdegrund, boendeglädje.

Exempel på lämplig nyproduktion inom våra områden är Veronikan, Hasselbacken och Vinrankan. Alla tre områdena lämpar sig väl för nyproduktion då service, kommunikation, skolor mm redan är etablerat i dess närhet. Hasselbacken och Vinrankan har dessutom behov av tillgång till hiss då det saknas i befintliga byggnader. Andra områden som kan bli aktuella för kompletteringsbebyggelse är Centralområdet, Kamomillen samt Linblomman.

I våra befintliga områden ska vi utveckla vårt sätt att förvalta områdena så att vår värdegrund – boendeglädje – blir synliggjord för hyresgästerna.

## Miljö

Energiåtgången inom bostadsförvaltning är i fokus idag. Hur Tyresö Bostäder förhåller sig till miljön kommer att påverka generationer i framtiden. För Tyresö Bostäder betyder det att vi vid nyproduktion kommer att ta hänsyn till regler och krav för energiförbrukningar men även säkerställa att bostäderna får en god ljudmiljö, bra fuktsäkring samt bra materialval.

Hantering av hushållsavfall inom områdena ska ske så att miljöpåverkan minimeras.

Tyresö Bostäder har anslutit sig till SABO:s Skåneinitiativ som innebär att vi tillsammans med övriga SABO-företag ska minska energianvändningen med 20% till år 2016.

## Finansiering

Lån mot kommunal borgen samt egna medel kommer att bli det vanligaste finansieringsalternativ. Målsättningen är att finansiera upp mot 20 % med egna medel. Nyproduktionen kan finansieras genom att avyttra vissa områden som lämpar sig bättre att förvalta som bostadsrätt. Idegransgången är ett exempel på lämpligt område.

## Tidplan

Planarbete, planering och projektering beräknas pågå till senare delen av år 2009. Därefter kan nyproduktionen påbörjas, dock troligast i början av år 2010. Även byggkonjunkturen samt eventuella statliga bidrag kan påverka byggstarten.

## Bostadsförsörjning

### Intressekö

Hösten 2007 sänkte Tyresö Bostäder åldersgränsen för intressekön till 16 år. Ändringen medför att möjligheten till eget kontrakt väsentligt ökat för ungdomarna. Vi har infört förtur för våra äldre hyresgäster när behov finns för ett mer anpassat boende, t ex hiss, marklägenhet, samt ekonomisk förtur för våra hyresgäster som på grund av ändrade ekonomiska förutsättningar har behov av lägre hyra.

Vi har färdigställt en lägenhet som är anpassad för äldre hyresgäster i samråd med kommunen. Planering pågår att erbjuda vissa hushållsnära tjänster och lokaler till lägenhetskontraktet.

Tyresö Bostäder har av ägaren fått i uppdrag att uppföra ett trygghetsboende för äldre i anslutning till bolagets befintliga fastigheter vid Björkbacken. Planeringen beräknas starta år 2009.

## Organisation

Boendeglädje är summan av flera upplevelser. Därför är det viktigt att göra många bra saker för våra hyresgäster. Vi kommer att kontinuerligt utveckla vår organisation och arbetssätt till dess att Tyresö Bostäder blir ett bostadsservicebolag. Genom att ge hyresgästerna bra upplevelser med sitt boende hos oss kan vi nå vår värdegrund – Boendeglädje.

Under år 2008 kommer vi att utveckla bolagets bovårdsorganisation genom att införa områdesvärdar som har till uppgift att sköta utvändiga mark mm inom våra områden.

Vi kommer att utöka vårt samarbete med kommunens socialtjänst i de fall som kräver särskild handläggning. När det gäller förvaltningsuppdrag åt fastighetsavdelningen kommer vi att fortsätta vårt samarbete t ex kontrakt och upphandlingar.

Tyresö 2008-06-10



Olle Chevalier  
Ordförande



Björn Andersson  
VD

Styrelsen och verkställande ledning för Tyresö Bostäder AB har - utöver vad som framgår av gällande lagstiftning, bolagsordning och beslut av kommunfullmäktige som meddelas i enskilda ärenden - att iakta följande riktlinjer i ledningen av bolaget:

## 1. BOLAGETS ÄNDAMÅL

Tyresö Bostäder AB ska aktivt engageras i Tyresö kommuns strategiska utvecklingsområde "God boendemiljö och livskvalitet" och i enlighet med kommunens vision "Trygga och samma Tyresö - allas vårt ansvar".

Bolaget ska vara ett välskött och långsiktigt agerande bostadsserviceföretag inom Tyresö kommun.

### Bolagets huvudinriktning

- På affärsmässiga grunder ska bolaget förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskedena inom Tyresö kommun.
- Bolaget ska verka för att skapa social gemenskap, god service och trygghet i bostadsområdena samt ge förutsättningar för medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna.
- Bolaget ska handha bostadsförmedlingen inom kommunen.

Bolaget ska förutom vad som anges ovan även uppmärksamma bostadsförsörjningen för följande tre grupper

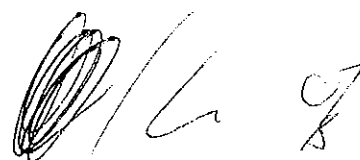
- ungdomar som söker sitt första egna boende
- äldre som efterfrågar anpassade boenden, ökad trygghet och kompletterande, hushållsnära service för att längre kunna bo kvar i egen lägenhet.
- personer som av särskilda skäl har svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden. I detta ligger bl a att hantera förturer i bostadskön enligt närmare överenskommelse med kommunens socialförvaltning.

Hur bolaget avser arbeta för att nå de angivna syftena redovisas till kommunen i en flerårig utvecklingsplan. Planen revideras årligen (eller vid behov) så att den kan behandlas inom ramen för kommunens årliga planeringsprocess.

Väsentligare nyförvärv, nybyggnation eller försäljning av fastigheter ska godkännas av kommunen.

## 2. EKONOMISKT MÅL

Bolaget ska drivas så att en förräntning - före skatt men exklusive eventuella realisationsvinster eller förluster - uppnås av det egna kapitalet som med en halv procentenhet överstiger kommunens vid vart år gällande internränta<sup>1</sup> till dess att en soliditet om 15 procent har uppnåtts. Därefter bedrivs verksamheten så att lägst den soliditetsnivån upprätthålls.



<sup>1</sup> Den av Sveriges Kommuner och Landsting rekommenderade internränta som Tyresö kommun tillämpar avses återspegla den genomsnittliga finansieringskostnaden för kommunala investeringar. Internräntan fastställs för ett budgetår i taget.

Till kommunen ska bolaget tilligen lämna en utdelning på aktiekapitalet (15 miljoner kronor) som med en procentenhets överskridet den genomsnittliga statslåneräntan under närmast föregående räkenskapsår. Utdelningen får inte överstiga det resultat som uppnåtts.

### 3. FINANSIERING OCH KAPITALFÖRVALTNING

Bolagets upplåning ska bedrivas med inriktningen att ge en långsiktigt betryggande finansiering till så lag kostnad som möjligt utan stort risktagande.

För att kommunens och bolagets sammantagna finansieringskostnad ska bli så låg som möjligt tecknar kommunen borgen för bolagets lån.

Bolagets likvida medel ska placeras på ett betryggande sätt, genom inlåning i bank eller i räntebärande papper som ges ut av svenska staten.

Lån i utländsk valuta, som inte omedelbart säkras i svenska kronor, får inte tas upp.

Den närmare regleringen av finansiering och kapitalförvaltning ska ske genom en av bolagets styrelse beslutad finanspolicy som redovisas till kommunen.

### 4. RAPPORTERING TILL ÄGAREN M M

Bolaget ska, förutom årsredovisning, till kommunen

- under verksamhetsåret avge periodrapporter som förutom resultaträkning för perioden omfattar en resultatprognos för året. Av rapporterna skall vidare det aktuella uthyrningsläget framgå och viktigare händelser redovisas. Rapporteringen samordnas tidsmässigt med vad som gäller för kommunens egen verksamhet,
- minst en gång per år redovisa en långtidsbedömning över bolagets ekonomi,
- minst en gång per år redovisa hur arbetet enligt den under punkt 1 angivna utvecklingsplanen fortskrider samt
- löpande inge styrelseprotokoll.

Vid ordinarie årsstämma ska allmänheten beredas möjlighet att som åhörare följa stämman. Plats och tidpunkt för bolagsstämma skall på lämpligt sätt tillkännages i god tid före stämman.

### 5. ÖVRIGT

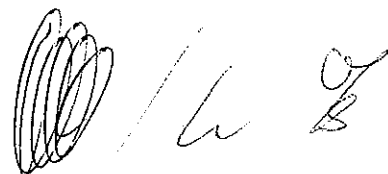
Bolaget skall arbeta för hållbarhet i fastighetsbeståndet, bland annat med minskad energianvändning och ökad användning av förnybara energikällor.

Bolaget skall medverka till att samordna sin och kommunens administrativa verksamhet och utnyttja gemensamma system (t ex telefonväxel, ekonomisystem och PA-system) när det är kostnadseffektivt.

I sin inköps- och upphandlingsverksamhet ska bolaget så långt möjligt tillämpa kommunens inköbspolicy och medverka i "koncernens" inköpsamordning.

Bolaget ska i tillämpliga delar följa kommunens regler för representation, värdskap, resor m m.

Styrelsen ska samråda med kommunchefen i frågor rörande anställning eller avveckling av VD för bolaget liksom i frågor rörande VD:s lön och övriga anställningsvillkor.



A handwritten signature in black ink, consisting of a circular scribble followed by the letters 'L' and 'G'.