

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB
Organisationsnummer 556482-8787

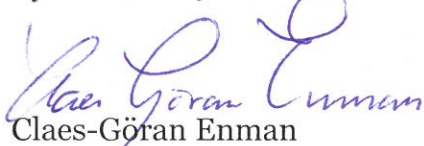
Granskningsrapport för år 2015

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2015.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions-
sed i kommunal verksamhet. Detta innebär att jag planerat och
genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att
bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk
synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är
tillräcklig. En sammanfattande redogörelse över den utförda gransk-
ningen bifogas.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt
och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets
interna kontroll är tillräcklig.

Tyresö den 29 februari 2016



Claes-Göran Enman

Av kommunfullmäktige i Tyresö kommun
utsedd lekmannarevisor

Granskningsredogörelse

Allmänt

Lekmannarevisorns uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Detta i enlighet med vad som stadgas i aktiebolagslagen (ABL). Lekmannarevisorn ska inte avge någon revisionsberättelse utan en granskningsrapport, vilken ska överlämnas till årsstämman.

Min utgångspunkt för granskningen har varit regelverket i ABL samt skriften god revisionsbedömning i kommunal verksamhet. Inga direktiv för min granskning har lämnats av årsstämman.

Planering och genomförande

Tidigare har upprättats en sk grundakt över bolagets styrande dokument. En genomgång och uppdatering av grundakten har skett under 2015, avseende styrelsens arbetsordning och VD-instruktion.

På mitt uppdrag har PwC genomfört en uppföljande granskning av nedanstående områden:

- Ekonomiska mål
- Styrdokument
- Vindkraftverk
- Mutor och jävssituationer
- Lämnade uppdrag

Vidare har jag gått igenom styrelsens protokoll och tagit del av årsredovisningen. Detta för att informera mig om hur bolaget arbetat under året utifrån bolagsordning och ägardirektiv samt statusen på den interna kontrollen.

Resultat

Resultatet av granskningen kan sammanfattas i nedanstående punkter:

- Bolaget har under 2015 nått upp till ägardirektivets angivna förräntningsnivå (14 081 tkr vid en ränta på 3,0 %), eftersom resultatet före skatt är 24 599 tkr.

- Bolaget har uppnått det övergripande soliditetsmålet på 15 %. Soliditeten 2015 är 24,4 %, vilket är en ökning med 0,6 procentenheter i jämförelse med 2014. Den ökade soliditeten mellan 2013 och 2144 (11,0 procentenheter) hänger samman med realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar, vilket kraftigt ökat bolagets egna kapital. I detta sammanhang är det viktigt att konstatera att det finns pågående och planerade nybyggnadsprojekt, såsom exempelvis 200 nya lägenheter i hörnet av Bollmoravägen och Granängsvägen.
- Utdelningen för 2015 på kommunens aktiekapital har, utifrån vad som stadgas i ägardirektivet kring ränteberäkning, fastställts till 237 tkr. Utbetalning sker efter att årsredovisningen formellt fastställts.
- Andelen lån under året med justering inom 12 månader har, enligt de finansrapporter som presenterats för styrelsen under 2015, legat mellan 40 % och 48 %, dvs understigande den nivå på högst 50 % som anges i ägardirektivet. Motsvarande intervall för lån med förfall inom 12 månader har legat mellan 25 % och 35 %, dvs huvudsakligen över den nivå på högst 30 % som anges i ägardirektivet.
- Kommunstyrelsen har ännu inte fastställt några rutiner kring hur den årliga prövningen ska ske av om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Detta utifrån ändrade regler i kommunallagen som gäller fr o m 2013-01-01. Synpunkter kring detta har även lämnats vid tidigare års granskning. Bolagsordningen har dock uppdaterats under 2014 bl a när det gäller ändamål och kommunala principer.
- Efter genomgång av styrelseprotokollen för 2015 kan konstateras att faktiska rapporteringsformer och –frekvens i allt väsentligt överensstämmer med styrelsens arbetsordning.
- Formella beslut kring vindkraftverk har fattats i kommunfullmäktige och bolagets styrelse. Vid förra årets granskning påtalades att ännu hade inget formellt avtal kring vindkraftverk upprättats mellan kommunen och bolaget kring kostnadsfördelning m m. Ett sådant avtal har nu tecknats och redovisades till styrelsesammanträde 2015-09-25.
- På sammanträde 2015-02-06 uppdrog styrelsen till VD att undersöka hur bolaget och dess styrelse ska agera för att undvika mutor och jävssituationer. Av ägardirektivet framgår att bolaget i tillämpliga delar ska följa kommunens regler för representation, värdskap, resor m m. Vi förra årets granskning

konstaterades att kommunens riktlinjer kring mutor och jäv var föremål för en översyn. Mot denna bakgrund rekommenderades att bolaget samordnade sitt arbete inom området med motsvarande arbete inom kommunen. Denna samordning har genomförts, eftersom att bolagets VD har ingått i den grupp som arbetat fram nytt regelverk. Kommunfullmäktige fastställde 2015-10-22 dessa nya riktlinjer mot mutor och jäv. I detta sammanhang gavs uppdrag till kommunstyrelsens ordförande att, såsom ombud för ägaren, initiera och rösta för att riktlinjerna antas vid nästkommande bolagsstämma. Bolagets styrelse har även fastställt de nya riktlinjerna på sitt sammanträde 2015-09-18.

- Styrelsen har under 2015 fastställt en treårig bolagsplan som omfattar perioden 2016-2018, i enlighet med det uppdrag som fullmäktige lämnade i aktuell kommunplan.

Granskningsresultatet i sin helhet framgår av ett PM, utarbetat av PwC, som biläggs denna redogörelse.

Min samlade bedömning kring bolagets verksamhet för år 2015, avseende ändamålsenlighet, ekonomiskt tillfredsställande sätt och intern kontroll, redovisas i granskningsrapporten.



2016-02-18
Janne Nilsson

PM

Granskning av Tyresö Bostäder AB 2015

1 Bakgrund

Lekmannarevisorns uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Detta i enlighet med vad som stadgas i aktiebolagslagen (ABL). Lekmannarevisorn ska inte avge någon revisionsberättelse utan en sk granskningsrapport, vilken ska överlämnas till årsstämman.

1.1 Uppdrag och avgränsning

På uppdrag av bolagets lekmannarevisor har vi genomfört en granskning av nedanstående områden:

- Ekonomiska mål
- Styrdokument
- Vindkraftverk
- Mutor och jävssituationer
- Lämnade uppdrag

1.2 Metod

Utifrån en genomgång av styrelseprotokollen 2015 och uppdatering av grundakten över olika styr- och policydokument¹ har vi granskat delar av bolagets verksamhet, enligt uppdrag och avgränsning i delavsnitt 1.1.

Använd metoden är dokumentstudier kompletterat med intervju.

¹ Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, attestordning m m.

2 Granskningsresultat

2.1 Ekonomiskt mål

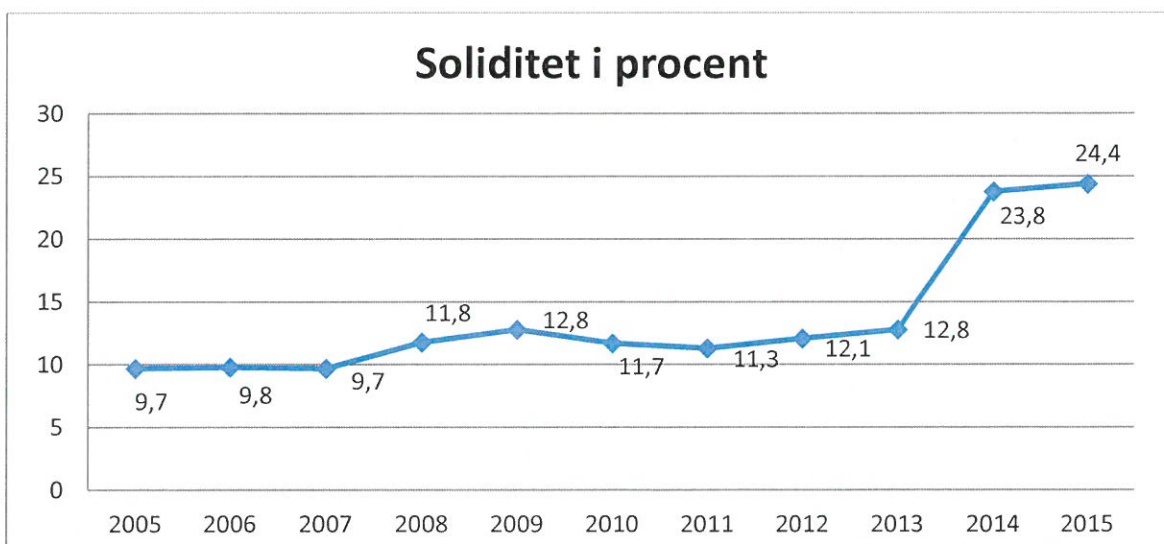
Det ekonomiska mål som anges i ägardirektivet är att bolaget ska drivas så att förräntning, före skatt med exklusive eventuella realisationsvinster eller -förluster, uppnås av det egna kapitalet som med en halv procentenhet överstiger kommunens vid vart år gällande internränta till dess att en soliditet på 15 % uppnås. Därefter ska verksamheten bedrivas så att lägst den soliditetsnivån upprätthålls.

Vidare framgår att bolaget årligen ska lämna en utdelning på aktiekapitalet (15,0 mnkr) som med en procentenhet överstiger den genomsnittliga statslåneräntan under närmast föregående räkenskapsår. Utdelningen får inte överstiga det resultat som uppnåtts.

Gällande ägardirektiv har fastställts av kommunfullmäktige 2012-03-08. Där anges även att andel lån med justering inom 12 månader ska uppgå till högst 50 % samt att lån med förfall inom 12 månader ska uppgå till högst 30 %.

Kommentarer

Vi kan konstatera att bolaget för 2015 har nått upp till direktivets angivna förräntningsnivå (14 081 tkr vid 3,0 % ränta), eftersom resultatet före skatt är 24 599 tkr. Vi kan vidare konstatera att bolaget för 2015 har uppnått det övergripande soliditetsmålet på 15 %. Soliditeten 2015 är 24,4 %, vilket är en ökning med 0,6 procentenheter i jämförelse med 2014. Utvecklingen av soliditeten 2005 till 2015 framgår av nedanstående diagram.



Den höga soliditetsnivån för 2014 och 2015 hänger samman med realisationsvinster på sammanlagt 182 577 tkr vid försäljning av 152 lägenheter till en bostadsrättsförening, vilket skedde 2014 och kraftigt ökade bolagets egna kapital. I detta sammanhang är det viktigt att konstatera att det finns både pågående och planerade nybyggnadsprojekt, såsom exempelvis 200 nya lägenheter i hörnet av Bollmoravägen och Granängsvägen. Detta för att möta den stora efterfrågan som finns på hyreslägenheter.

Utdelningen för 2015 på kommunens aktiekapital har, utifrån vad som stadgas i ägardirektivet kring ränteberäkning, fastställts till 237 tkr. Utbetalning sker efter att årsredovisningen formellt fastställts.

Nedan redovisas finansrapporter avseende 2015 och hittills under 2016, som redovisats som anmälningsärenden i styrelsen, kring andel lån utifrån maximal andel enligt ägardirektiv (ÄD).

Ägardirektiv	Max enl ÄD	Feb	Maj	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Andel lån med justering inom 12 mån	50 %	44 %	44 %	44 %	40 %	40 %	48 %	44 %	44 %
Andel lån med förfall inom 12 mån	30 %	35 %	43 %	35 %	25 %	31 %	28 %	32 %	32 %

Andelen lån under året med justering inom 12 månader har enligt de finansrapporter som presenterats för styrelsen legat mellan 40 % och 48 %, dvs understigande den nivå på högst 50 % som anges i ägardirektivet. Motsvarande intervall för lån med förfall inom 12 månader har legat mellan 25 % och 35 %, dvs huvudsakligen över den nivå på högst 30 % som anges i ägardirektivet.

2.2 Styrdokument

En uppföljning har skett av bolagsordningen, utifrån ändrade regler i kommunallagen (KL) kring det kommunala ändamålet, samt rapportering utifrån styrelsens arbetsordning.

Utifrån KL 3 kap. § 17 framgår att om en kommun eller landsting lämnar över vården av en kommunal angelägenhet till ett aktiebolag, där kommunen eller landstinget direkt eller indirekt innehar samtliga aktier, ska fullmäktige:

- Fastställa det kommunala ändamålet för verksamheten
- Se till att det fastställda ändamålet och de kommunala befogenheter² som utgör ram för verksamheten anges i bolagsordningen

² Detta bland annat i form av självkostnads- och lokaliseringsprincipen. En ändring i KL fr o m 2013-01-01 innebär att det kommunala ändamålet inkl tillämpliga principer numera ska anges i bolagsordningen.

- Utse samtliga styrelseledamöter och minst en lekmannarevisor³
- Se till att det i bolagsordningen framgår att fullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller av större vikt fattas
- Se till att bolaget ger allmänheten insyn i den verksamhet som genom avtal lämnas över till privata utförare.

Utifrån ovanstående krav i KL fastställde kommunfullmäktige 2014-05-08 en reviderad bolagsordning för Tyresö Bostäder AB.

KL 3 kap. § 18 framgår att innan vården av en kommunal angelägenhet lämnas över till ett bolag eller en förening där kommunen eller landstinget bestämmer tillsammans med någon annan, ska fullmäktige se till att den juridiska personen blir bunden av de villkor som avses i 17 § i en omfattning som är rimlig med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art och omständigheterna i övrigt.

Via ändringar i KL, som gäller fr o m 2013-01-01, har kommunstyrelsen ansvar för att årligen pröva om verksamheten är förenligt med det kommunala ändamålet, enligt nedanstående regler.

1 a § Styrelsen ska i årliga beslut för varje sådant aktiebolag som avses i 3 kap. 17 och 18 §§ pröva om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Om styrelsen finner att så inte är fallet, ska den lämna förslag till fullmäktige om nödvändiga åtgärder.

1 b § Styrelsen ska vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att de krav som anges i 3 kap. 17 och 18 §§ är uppfyllda i fråga om sådana aktiebolag som avses i dessa bestämmelser.

Bolagets styrelse fastställer årligen en arbetsordning inkl rapporteringsrutiner och VD-instruktion. Detta skedde senast 2015-03-09.

³ Till lekmannarevisor i aktiebolaget ska fullmäktige utse någon av de revisorer som enligt KL 9 kap. 1 § valts för granskning av styrelsen och övriga nämnders verksamhet.

Kommentarer

Vi bedömer att bolagsordningen uppfyller kommunallagens innehållsmässiga krav. Lokaliseringsprincipen är numera direkt inskriven i den reviderade bolagsordning som kommunfullmäktige fastställde 2014-05-08. Självkostnadsprincipen är inte tillämplig för allmännyttiga kommunala bostadsföretag, eftersom de enligt speciallagstiftning ska drivas på affärsmässiga grunder.

Kommunstyrelsen har ännu inte fastställt några rutiner kring hur den årliga prövningen ska ske av om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Efter genomgång av styrelseprotokollen för 2015 kan konstateras att faktiska rapporteringsformer och -frekvens i allt väsentligt överensstämmer med styrelsens arbetsordning.

2.3 Vindkraftverk

Vid tidigare års granskning skedde en genomgång av besluten⁴ kring och de rättsliga förutsättningarna, bl a lokaliseringsprincipen i kommunallagen, kring investeringen i vindkraftverk. Det konstaterades att det är förenligt med lokaliseringsprincipen för en kommun och även ett allmännyttigt bostadsföretag att investera i vindkraft utanför kommungränsen (RÅ 1976 AB 236). Vidare finns även mål kring en ökad användning av förnyelsebara energikällor i bolagets ägardirektiv.

Vid förra granskningstillfället hade dock inget formellt avtal upprättats mellan kommunen och bolaget om vindkraftverk inkl kostnadsfördelning m m. Kommunfullmäktige hade dock beslutat 2014-05-08 att revidera bolagsordningen så att det numera framgår att bolaget har till uppgift att främja en miljömässig hållbar energianvändning och därmed ha ägarandel i sådana bolag som främjar hållbar energianvändning. Ändringarna i bolagsordningen behandlades av en extra bolagsstämma i Tyresö Bostäder AB 2015-01-20.

Kommentarer

Formellt avtal har numera slutits mellan kommunen och bolaget kring vindkraftverk. Avtalet redovisades på styrelsesammanträde 2015-09-25.

⁴ Beslut i kommunstyrelse, kommunfullmäktige och i bolagets styrelse.



2.4 Mutor och jävssituationer

På sammanträde 2015-02-06 uppdrog styrelsen till VD att undersöka hur bolaget och dess styrelse ska agera för att undvika mutor och jävssituationer.

Av ägardirektivet framgår att bolaget i tillämpliga delar ska följa kommunens regler för representation, värdskap, resor m m.

Kommunstyrelsen behandlade 2015-02-17 en redovisning av genomförd intern kontroll 2014, utifrån de kommunövergripande områdena. Under kontrollområde, risk för muta eller annan otillbörlig påverkan, konstaterades följande: *"Ledningsgruppen har gjort bedömningen att riktlinjer mot mutor behöver ses över och därefter implementeras i organisationen. Kontrollsystemet i kommunen behöver förtydligas i syfte att förebygga korrruption. Kvalitetschefen har fått uppdraget i samverkan med kommunjuristen och upphandlingschefen"*.

Mot ovanstående bakgrund konstaterades vid förra årets granskning att det lämpligt att bolaget samordnade sitt arbete inom området med motsvarande arbete inom kommunen.

Kommentarer

Efterfrågad samordning har genomförts genom att bolagets VD har ingått i den grupp som arbetat fram nytt regelverk. Kommunfullmäktige fastställde 2015-10-22 dessa nya riktlinjer mot mutor och jäv. I detta sammanhang gavs uppdrag till kommunstyrelsens ordförande att, såsom ombud för ägaren, initiera och rösta för att riktlinjerna antas vid nästkommande bolagsstämma. Bolagets styrelse har även fastställt de nya riktlinjerna på sitt sammanträde 2015-09-18.

2.5 Lämnade uppdrag

Kommunfullmäktige fastställde 2014-06-17 en kommunplan 2015 – 2015 inkl budget 2015. I kommunplanen lämnas ett särskilt uppdrag till Tyresö Bostäder AB som ska genomföras under mandatperioden. Detta i form av att upprätta en treårig bolagsplan.

Kommentarer

Bolagets styrelse har 2015-10-30 fastställt en treårig bolagsplan, i enlighet med det uppdrag som fullmäktige lämnade i kommunplanen.