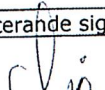
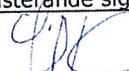



§ 21 Bolagsplan 2017 - 2019, bilaga

Förslag till bolagsplan 2017 - 2019 presenterades.

Styrelsen beslutade att godkänna bolagsplanen.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Bolagsplan för Tyresö Bostäder AB 2017 - 2019

Tyresö Bostäder har som huvudinriktning att på affärsmässiga och hållbara grunder förvalta bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskeden i Tyresö. I enlighet med ägardirektiven har styrelsen upprättat följande bolagsplan.

Ägare

Tyresö Bostäder är ett kommunalägt bolag som har flera intressenter med varierande förväntningar. Ägarens förväntan är uttryckt i ett ägardirektiv om bolagets ändamål.

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 livsskeden inom Tyresö kommun.*
- *Bolagets ska verka för att skapa social gemenskap, god service och trygghet i bostadsområdena samt ge förutsättning för medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna.*
- *Bolaget ska handha bostadsförmedlingen inom kommunen.*

Bolaget ska även uppmärksamma bostadsförsörjningen för ungdomar som söker sitt första egna boende, äldre som efterfrågar anpassade boenden samt personer som av särskilda skäl har svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden.

Ägarens direktiv avseende förräntning på eget kapital är att resultat före skatt och eventuella realisationsvinster/förluster ska överstiga kommunens internränta plus en halv procentenhet till dess att soliditeten uppgår till minst 15 procent. Vidare ska en årlig utdelning lämnas på aktiekapitalet som med en procentenhet överstiger den genomsnittliga statslåneräntan under närmats föregående räkenskapsår.

Affärsidé

Målsättningen med affärsidén är att tydliggöra vad Tyresö Bostäder ska utföra, hur det ska utföras och för vem.

Vår affärsidé – *Tyresö Bostäder är ett aktivt och hyresgästnära serviceföretag som på affärsmässiga grunder förvaltar och förmedlar attraktiva hyresrätter till de som vill leva och bo i Tyresö – ställer krav på oss som värd för våra områden. För att följa vår affärsidé ska vi lyssna på våra hyresgäster och skapa boendeglädje för dem.*

Vision

Målsättningen med visionen är att skapa en bild av var Tyresö Bostäder ska befinna sig i framtiden, den riktning dit bolaget vill, samt vår affärsposition gentemot våra hyresgäster men även mot andra hyresvärdar i Tyresö kommun.



Vår vision – *Där man vill leva och bo* – innebär att det ska finnas en plats för var och en inom vårt bestånd där man vill leva och bo. Det innebär att de boende trivs i lägenheten som de hyr av oss men att även miljön i övrigt upplevs som trivsamt.

Värdegrund

Vår värdegrund ger uttryck för hur vi ska förhålla oss till våra hyresgäster och till varandra inom organisationen och bygger vår företagskultur.

Våra värdeord – Dialog, Engagemang, Långsiktighet, Tillgänglighet och Affärsmässighet (DELTA) – beskriver hur vi tillsammans ska skapa boendeglädje för våra hyresgäster och arbetsglädje för våra medarbetare. Värdegrunden ska vara det förhållningssätt som genomlyser vår verksamhet och organisationens arbets sätt.

Fastigheter

Tyresö Bostäder förvaltar drygt 234 000 kvm fördelat på 3 100 lägenheter och 155 lokaler och är den största hyresvärden i Tyresö.

I våra befintliga områden ska vi utveckla både boendemiljön och vårt sätt att förvalta fastigheterna så att vår vision – *Där man vill leva och bo* – blir synliggjord för hyresgästerna.

För att utöka beståndet är ambitionen att bygga och förvärva lägenheter av hög standard för långsiktig förvaltning i centralt belägna områden. För Tyresö Bostäder innebär det att utformningen av lägenheterna och allmänna utrymmen ska vara yteffektiva samt att arkitektur, materialval och tekniska lösningar medför låga driftkostnader samtidigt som kvalitén är hög. Enstaka förvärv av såväl nybyggda fastigheter som obebyggda fastigheter för produktion kan även vara en del i att utöka lägenhetsbeståndet.

Efter en lång period av förvaltning och konsolidering är bolaget rustat för nyproduktion. Inom eller i anslutning till befintligt bestånd har ett antal platser som lämpar sig för nyproduktion identifierats.

Exempel på lämpliga platser för nyproduktion inom våra områden är Tyresö centrum, Trollbäcken och Tyresö strand. Dessa områden lämpar sig väl för nyproduktion eftersom handel, service, kommunikation och skolor redan är etablerat i dess närhet. I områdena kring Tyresö centrum och Trollbäcken finns det dessutom behov av lägenheter med tillgång till hiss då det saknas i större delen av de befintliga fastigheterna.

Genom utveckling och förädling av befintliga fastigheter kan ytterligare bostäder tillkomma, till exempel genom att omvandla vakanta lokaler till bostäder och genom att bygga bostäder på befintliga parkeringsgarage.

Tyresö Bostäders målsättning är att påbörja minst en nybyggnation per år fram till och med 2020 under förutsättning att planarbetena inte drar ut på tiden. Det innebär mellan 100 till 150 färdigställda bostäder per år och att bolaget växer över tid.



Finansiering

Lån mot kommunal borgen med tillskott av egna medel kommer att vara det vanligaste finansieringsalternativ. Målet är att finansiera minst 20 % med egna medel för att sänka belåningsgraden och inte försämra soliditeten.

Nyproduktion kan finansieras genom att avyttra vissa områden. Att producera bostadsrätter eller ägarlägenheter i samband med nyproduktion kan även vara en finansieringsmöjlighet.

Nya och befintliga hyresgäster

Inflyttningen till Tyresö kommun är stark och Tyresö hör till de fem kommuner i landet som procentuellt sett haft störst befolkningsökning de senaste åren. Totalt bor drygt 46 000 personer i Tyresö.

Efterfrågan på hyresrätter är stor, drygt 25 000 personer står i bolagets intressekö och lediga lägenheter som publiceras har i snitt 800 sökande. Omflyttningen av hyresgäster ligger strax över 8 % vilket motsvarar runt 250 nytecknade kontrakt per år. Av dessa går cirka två tredjedelar till egna byten, överlåtelse och förturer, resterande drygt 100 lägenheter går till intressekön.

Unga vuxna har svårt att skaffa eget boende på dagens bostadsmarknad. För att underlätta får ungdomar anmäla sig till intressekön redan vid 16 års ålder. Vidare är ett antal lägenheter reserverade för personer upp till 24 år med max 10 års kontraktstid.

Möjlighet till medicinsk förtur finns för hyresgäster när behov finns för ett mer anpassat boende, till exempel hiss, marklägenhet, samt ekonomisk förtur för våra hyresgäster som på grund av ändrade ekonomiska förutsättningar har behov av lägre hyra. I samarbete med Tyresö kommun ges även social förtur till personer som har särskilt svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden.

Enligt ett tillägg till ägardirektivet ska 25 % av de lägenheter bolaget förmedlar tillfalla Tyresö kommun mellan perioden 1 oktober 2016 och 1 oktober 2019.

Organisation

Tyresö Bostäder har en organisation som utgår från hyresgästernas och fastighetsbeståndets behov. Organisation, arbetsätt och kompetens utvecklas kontinuerligt och justeras efter de förutsättningar och krav som förändringar i vår omvärld ställer.

Vi ska sträva efter att uppfattas som en attraktiv och utvecklande arbetsplats för både kvinnor och män. Vi ska behandla alla människor med respekt och värdighet enligt vår värdegrund och samverka för att jämställdhet och mångfald i arbetslivet ska uppnås.



Miljö

Tyresö Bostäder förhållningssätt till miljön kommer att påverka generationer i framtiden. Vi ska arbeta för att minska vår miljöpåverkan på lång och kort sikt och därigenom förebygga förorening och utarmning. Vi ska sköta våra fastigheter med miljöhänsyn i hela dess livscykel, från projektering via byggskede över förvaltning till eventuell rivning.

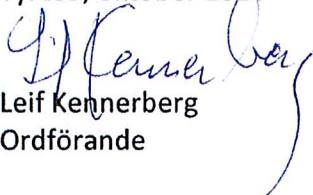
Energiåtgången inom bostadsförvaltning är i fokus idag. För Tyresö Bostäder betyder det att vid nyproduktion kommer hänsyn att tas till regler och krav för energiförbrukningar men även att sträva för att uppnå optimal nivå för befintliga fastigheter.

Kommunikation och marknadsföring

För att stärka varumärket och utveckla relationen med våra hyresgäster ska vi kommunicera och föra dialog via personliga möten, webb och skriftlig information.

Nyproduktion ska marknadsföras via kanaler där det är möjligt att intressera potentiella hyresgäster som kan och vill betala nyproduktionshyror.

Tyresö, oktober 2016


Leif Kennerberg
Ordförande


Maria Öberg
VD



