

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB
Organisationsnummer 556482-8787

Granskningsrapport för år 2016

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2016.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred 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 granskningen 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 22 mars 2017



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 revisionssed 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 2016, avseende styrelsens arbetsordning och VD-instruktion.

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

- Ekonomiska mål
- Styrdokument
- 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:

Vi kan vidare konstatera att bolaget även för 2016 har uppnått det övergripande soliditetsmålet på 15 %. Soliditeten 2016 är 29,7 % (24,4 %), vilket är en ökning med 5,3 procentenheter i jämförelse med 2015.

- Bolaget har under 2016 nått upp till ägardirektivets angivna förräntningsnivå (13 458 tkr vid en ränta på 2,4 %), i och med ett resultat före skatt som uppgår till 97 795 tkr.
- Den höga soliditetsnivån sedan 2014 hänger samman med realisationsvinster i samband med försäljning av 158 lägenheter till en bostadsrättsförening, vilket skedde 2014 samt försäljning av ytterligare 58 lägenheter under 2016 (realisationsvinst om sammanlagt om 74 669 tkr). 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 2016 på kommunens aktiekapital har, utifrån vad som stadgas i ägardirektivet kring ränteberäkning, fastställts till 201 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 2016, legat mellan 44 % och 50 %, dvs aldrig högre än den högsta nivå på 50 % som anges i ägardirektivet. Motsvarande intervall för lån med förfall inom 12 månader har däremot avvikit från ägardirektivets högsta nivå 30 % nio månader av tolv dvs i huvudsak över den högst tillåtna nivån.
- 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 2016 kan konstateras att faktiska rapporteringsformer och -frekvens i allt väsentligt överensstämmer med styrelsens arbetsordning.
- Styrelsen har under 2016 fastställt en treårig bolagsplan som omfattar perioden 2017-2019, 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 2016, avseende ändamålsenlighet, ekonomiskt tillfredsställande sätt och intern kontroll, redovisas i granskningsrapporten.



2017-03-15

Carin Hultgren

PM

Granskning av Tyresö Bostäder AB 2016

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 så kallad 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
- Lämnade uppdrag

1.2 Metod

Utifrån en genomgång av styrelseprotokollen 2016 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

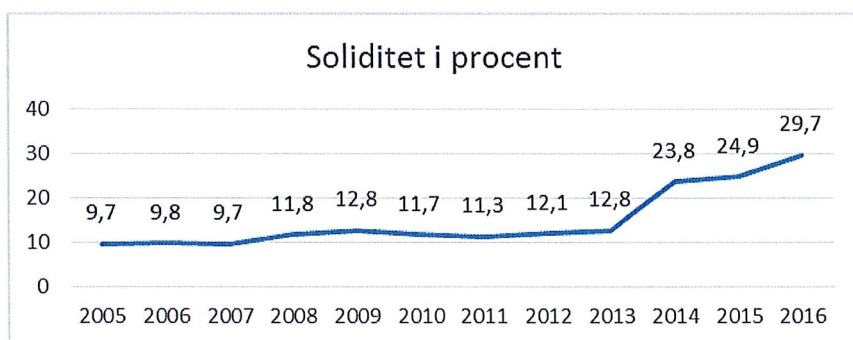
Det ekonomiska mål som anges i ägardirektivet² är att bolaget ska drivas så att förräntning, före skatt med exklusive eventuella realisationsvinster eller -förluster, uppnås av det egna kapitalet som med en halv procentenhet överstiger kommunens vid vart år gällande internränta till dess att en soliditet 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 2016 har nått upp till ägardirektivets angivna förräntningsnivå med en internränta på 2,4 % ger 13 458 tkr³ (14 081 tkr), eftersom resultatet före skatt är 97 795 tkr (24 599 tkr). Vi kan vidare konstatera att bolaget även för 2016 har uppnått det övergripande soliditetsmålet på 15 %. Soliditeten 2016 är 29,7 % (24,4 %), vilket är en ökning med 5,3 procentenheter i jämförelse med 2015. Utvecklingen av soliditeten 2005 till 2016 framgår av nedanstående diagram.



² Antogs av kommunfullmäktige 2012-03-08 § 19 och § 23

³ Eget kapital 560 735 tkr * 2,4 % i ränta ger 13 458 tkr



Den höga soliditetsnivån sedan 2014 hänger samman med realisationsvinster i samband med försäljning av 158 lägenheter till en bostadsrättsförening, vilket skedde 2014 samt försäljning av ytterligare 58 lägenheter under 2016 (realisationsvinst om sammanlagt om 74 669 tkr). 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 2016 på kommunens aktiekapital har, utifrån vad som stadgas i ägardirektivet kring räntebekantning, fastställts till 201 tkr (237 tkr). Utbetalning sker efter att årsredovisningen formellt fastställts.

Nedan redovisas finansrapporter avseende 2016 och hittills under 2017, som redovisats som anmälningsärenden i styrelsen, kring andel lån utifrån maximal andel enligt ägardirektiv (ÄD).

Ägardirektiv	Max enl ÄD	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Andel lån med justering (ränteförfall) inom 12 mån	50 %	44 %	50 %	46 %	46 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %
Andel lån med förfall inom 12 mån	30 %	32 %	32 %	32 %	26 %	34 %	34 %	34 %	52 %	46 %	38 %	26 %	26 %

Andelen lån under året med justering (ränteförfall) inom 12 månader har enligt de finansrapporter som presenterats för styrelsen har inte överstigit den högsta nivån på 50 % som är den högsta nivån enligt ägardirektivet.

Motsvarande intervall för lån med förfall inom 12 månader har däremot avvikit från ägardirektivets högsta nivå 30 % nio månader av tolv. Detta anges vara motivet till att styrelsen önskar få till stånd en revidering av nu gällande ägardirektivet och avsnittet ”Finansiering och kapitalförvaltning” och i oktober 2016 behandlade ett ärende kring detta. Någon revidering av ägardirektivet utifrån detta har inte gjorts under 2016. Revideringen av ägardirektivet behandlas i kommunfullmäktige i mars 2017.

2.2 Styrdokument

En uppföljning har skett av bolagsordningen utifrån de krav som framgår av KL avseende de 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 besluta om:

- Fastställa det kommunala ändamålet för verksamheten
- Se till att det fastställda ändamålet och de kommunala befogenheter⁴ som utgör ram för verksamheten anges i bolagsordningen
- Utse samtliga styrelseledamöter och minst en lekmannarevisor⁵
- 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 de krav som ställs i KL 3 kap § 17 fastställde kommunfullmäktige 2014-05-08 en reviderad bolagsordning för Tyresö Bostäder AB. Under året (2016) har det inte varit aktuellt med någon ytterligare

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.

En uppföljning har skett av om kommunstyrelsen har fattat något beslut i enlighet med den ändring som gjordes i KL §§ 1a-b (2013-01-01) som tydliggör att kommunstyrelsen ansvarar för att en årlig prövning görs av om verksamheten är förenlig med det kommunala ändamålet enligt reglerna nedan.

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.*

Någon rutin har ännu inte fastställts av kommunstyrelsen. På kommunrevisorernas granskning av kommunstyrelsens uppsiktsplikt lämnas följande svar. I samband med kommunsty-

⁴ 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.

⁵ 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.



relsens behandling av bolagens årsredovisning är det brukligt att beslut fattas huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet. Vidare skrivs att det dock finns anledning att ta fram en rutin för granskning inför kommande års prövning av verksamheten.

Arbetsordning och VD-instruktion

Bolagets styrelse fastställer årligen en arbetsordning inkl. rapporteringsrutiner och VD-instruktion. Detta skedde senast 2016-03-22.

Ägardirektivet

I oktober beslutade KF om ett tillägg i ägardirektivet i syfte att lösa boendefrågan som innebär att av Tyresö Bostäder ABs förmedlade lägenheter ska 25 procent tillfalla Tyresö kommun fram till 1 oktober 2019. I övrigt är ägardirektivet oförändrat sedan 2012-03-08.

Kommentarer

Vi bedömer att bolagsordningen uppfyller kommunallagens innehållsmässiga krav då lokaliseringprincipen finns inskriven i den bolagsordning som kommunfullmäktige fastställde 2014-05-08. Vi noterar att självkostnadsprincipen inte är 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 2016 kan konstateras att faktiska rapporteringsformer och -frekvens i allt väsentligt överensstämmer med styrelsens arbetsordning.

2.3 Lämnade uppdrag

Kommunfullmäktige fastställde 2014-06-17 en kommunplan 2015 – 2018 inkl budget 2016.

I kommunplanen två särskilda uppdrag till Tyresö Bostäder AB som ska genomföras under mandatperioden. Dessa är:

- Att upprätta en treårig bolagsplan
- Att inom ramen för en ansvarsfull ekonomi, öka sitt bostadsbyggande, vilket innebär att bolaget parallellt planerar och genomför mer än ett projekt.

Vidare framgår att kundnöjdheten ska mätas med en egen undersökning.

Kommentarer

I oktober 2016 fastställdes en bolagets styrelse en bolagsplan för åren 2017-2019, i enlighet med det uppdrag som lämnades i kommunplanen. Vi noterar att ett antal projekt pågår i överensstämmelse med kommunplanen. Vi har däremot inte tagit del av något resultat av någon kundnöjdhetsmätning.