



2018-03-12

Carin Hultgren

**PM**

# **Granskning av Tyresö Bostäder AB 2017**

## **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 2017 och uppdatering av grundakten över olika styr- och policydokument<sup>1</sup> har vi granskat delar av bolagets verksamhet, enligt uppdrag och avgränsning i delavsnitt 1.1.

Använd metoden är dokumentstudier kompletterat med intervju.

---

<sup>1</sup> Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, attestordning m m.

## 2 Granskningsresultat

### 2.1 Ekonomiskt mål

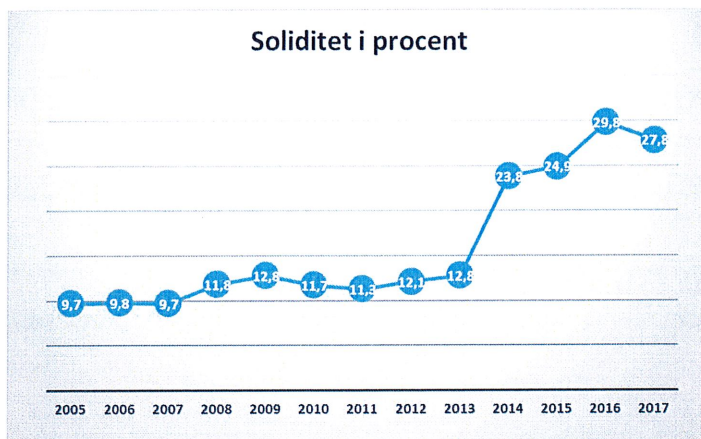
Det ekonomiska mål som anges i ägardirektivet<sup>2</sup> är att bolaget ska drivas så att förräntning, före skatt med exklusive eventuella realisationsvinster eller -förluster, uppnås av det egna kapitalet som med en halv procentenhet överstiger kommunens vid vart år gällande internränta till dess att 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.

I ägardirektivet framgår att för att minska finansieringsrisken ska kapitalbindningen i låneportföljen spridas över tiden. För att begränsa ränterisken ska räntebindingstiden i låneportföljen inklusive eventuella derivat spridas över tid där högsta (max) andelen lån och lägsta (minsta) andelen. Andel kortare räntebindning får avvika från dessa villkor om räntebindningen kombineras med köpt räntetak.

#### Kommentarer

Vi kan konstatera att bolaget för 2017 har nått upp till ägardirektivets angivna förräntningsnivå med en internränta på 1,75 % ger 10 131 tkr<sup>3</sup> (föregående år 13 458 tkr), eftersom resultatet före skatt överstiger denna nivå och uppgår till 24 273 tkr (97 795 tkr).



Vi kan vidare konstatera att bolaget även för 2017 har uppnått det övergripande soliditetsmålet på 15 %. Soliditeten 2017 är 27,8 % (29,8 %). Nivån på soliditeten innebär dock en minskning med två procentenheter jämfört med 2016.

Den höga soliditetsnivån sedan 2014 hänger samman med realisationsvinster i samband med försäljning av lägenheter till bostadsrättsför-

<sup>2</sup> Antogs av kommunfullmäktige 2017-03-30 § 33

<sup>3</sup> Eget kapital 578 912 tkr \* 1,75 % i ränta ger 10 131 tkr



eningar under 2014 respektive 2016. Under 2017 har inga försäljningar av den typen genomförts.

I detta sammanhang är det viktigt att konstatera att det finns både pågående och planerade nybyggnadsprojekt för att möta efterfrågan på hyreslägenheter de kommande åren. I pågående nyproduktion tillhandahålls drygt 300 lägenheter och planer finns på ytterligare 400 hyresrätter. Samtidigt finns större underhållsbehov som måste tillgodoses. I det sammanhanget är det angeläget hållbara hyresnivåer.

Utdelningen för 2017 på kommunens aktiekapital har, utifrån vad som stadgas i ägardirektivet kring ränteberegning, fastställts till 226,5 tkr (201 tkr). Utbetalning sker efter att årsredovisningen formellt fastställts.

Finansrapporter redovisas som anmälningssärenden i styrelsen. En översiktlig genomgång av finansrapporterna ger vid handen att policyn i huvudsak har efterlevts för lån bolagets låneportfölj och de intervaller som anges i den av kommunfullmäktige beslutade Finanspolicyn enligt tabellen nedan.

Löptid, år	Andel* förfall		
	Normal, %	Min andel, %	Max andel, %
0-1	40	30	50
1-2	20	12,5	27,5
2-3	20	12,5	27,5
3-4	10	5	15
4-5	10	5	15
5-6	0	0	10
6-7	0	0	10
7-8	0	0	10
8-9	0	0	10
9-10	0	0	10
10-	0	0	10

Andelen lån under året med justering (ränteförfall) inom 12 månader har enligt de finansrapporter som presenterats för styrelsen överstigit nivån på 50 % enligt ägardirektivet vid två tillfällen. Andelen uppgick då till 51 %. Vi har i vår granskning även noterat att andelen lån med justering inom 12 månader uppgår till 56 % i februari 2018. Se tabellen nedan.

Ägardirektiv	Max enligt Ägardirektivet	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Andel lån 0-1 år med justering (ränteförfall) inom 12 mån	50 % (60 %*)	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	48 %	51 %	51 %	48 %	48 %

\*) Uppgift i Tyresö Bostäders finanspolicy beslutad i styrelsen 2017-10-25.



I Tyresö Bostäders Finanspolicy daterad 2017-10-25 framgår att ränterisken har försäkrats bort via ett ränte tak (Stibor +1,5 %). I intervju framkommer att det är motivet att bolaget i sin finanspolicy avviker från de nivåer som framgår av Finanspolicyen som beslutats av kommunfullmäktige. Bolagets högsta (max) andel lån 0-1 år uppgår till 60 % och lägsta (min) andelen till 40 %.

## **2.2 Styrdokument**

### *Bolagsordning*

En uppföljning har skett av bolagsordningen utifrån de krav som framgår av Kommunallagen avseende de kommunala ändamålet, samt rapportering utifrån styrelsens arbetsordning. Utifrån de krav som ställs i Kommunallagen fastställde kommunfullmäktige 2014-05-08 en reviderad bolagsordning för Tyresö Bostäder AB. Ingen förändring har gjorts sedan dess.

På kommunrevisorernas granskning av kommunstyrelsens uppsiktsplikt 2016 lämnades följande svar: "I samband med kommunstyrelsens 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 2017-03-22.

### *Ägardirektivet*

Nytt reviderat ägardirektiv har fastställts av KF 2017-03-30. Den väsentligaste skillnaden avser ett tydliggörande av att bolaget ska följa den av kommunfullmäktige beslutad "finanspolicy för Tyresö kommun och dess helägda företag". I oktober 2016 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.

### **Kommentarer**

Vi bedömer att bolagsordningen uppfyller kommunallagens innehållsmässiga krav då lokaliseringsprincipen finns inskriven i den bolagsordning som kommunfullmäktige fastställde 2014-05-08. Vi noterar att självkostnadsprincipen inte är tillämplig för allmän-nyttiga 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 2017 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 för mandatperioden 2015 – 2018.

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 2017 fastställdes av bolagets styrelse en bolagsplan för åren 2018-2020, i enlighet med det uppdrag som lämnades i kommunplanen. Vidare noterar vi att ett antal projekt pågår i överensstämmelse med kommunplanen.

Av verksamhetsplanen 2018 framgår att en enkätundersökning genomförts 2017 som bland annat omfattar kundnöjdheten. 73 % av respondenterna upplever sig nöjda att jämföra med målet 75 %. Bolaget arbetar kontinuerligt med nöjdhetsfrågorna, men vi har inte tagit del av någon sammanställning av resultatet av genomförd kundnöjdhetsmätning.

