

# Tyresö kommun

Granskning av Tyresö Bostäder AB 2018



Building a better  
working world

# 1. Inledning

## 1.1. Bakgrund

Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Lekmannarevisorn ska varje räkenskapsår lämna en granskningsrapport till bolagsstämman.

## 1.2. Syfte och revisionsfrågor

Lekmannarevisorn för Tyresö Bostäder AB har givit EY i uppdrag att granska följande tre områden:

- ▶ Ekonomiska mål
- ▶ Styrdokument
- ▶ Lämnade uppdrag

## 1.3. Revisionskriterier

I denna granskning utgörs revisionskriterierna av:

- ▶ Lagen om offentlig upphandling
- ▶ Kommunens upphandlingspolicy
- ▶ Konkurrensverkets rekommendationer

## 1.4. Ansvariga styrelser

Granskningen avser styrelsen för Tyresö Bostäder AB.

## 1.5. Genomförande

Granskningen har i huvudsak genomförts genom dokumentstudier samt avstämningar med ledande befattningshavare i bolaget. Granskade dokument har varit styrelseprotokoll, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, attestordning samt årsredovisning.

# 2. Granskningsresultat

## 2.1. Ekonomiskt mål

Av bolagets ägardirektiv framgår verksamhetens ekonomiska 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 till dess att en soliditet om 15 procent har uppnåtts. Därefter bedrivs verksamheten så att lägst den soliditetsnivån upprätthålls.

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

### Kommentar

Vi noterar att bolaget för 2018 uppfyller soliditetsmålet om 15 procent. Bolaget har för 2018 en soliditet uppgående till 25,6 procent. I relation till föregående år är det dock en minskning

med cirka två procentenheter. I tabellen nedan redovisas bolagets soliditet i procent för de senast fem åren.

<b>Soliditet i procent</b>				
<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
24,0	24,9	29,8	27,8	25,6

I verksamhetsberättelsen för 2018 konstateras att efterfrågan på bostäder är fortsatt stor. Vid årsskiftet stod drygt 31 000 i bolagets intressekö och antalet intresseanmälningar per ledig lägenhet har under året i snitt legat på cirka 1 000. Utöver pågående projekt finns planer på cirka 600 hyresrätter på eller i angränsning till befintliga områden, vilket bidrar till att minska den fortsatt starka efterfrågan på hyresrätter. Samtidigt står bolaget inför ett antal år med större underhållsbehov av äldre fastigheter. För att säkerställa den ekonomiska stabiliteten är det väsentligt med hållbara hyresnivåer.

## **2.2. Styrdokument**

Enligt kommunallagen ska fullmäktige se till att det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna som utgör ram för kommunala bolags verksamhet anges i bolagsordningen. Tyresö bostäders bolagsordning fastställdes av kommunfullmäktige den 14 april 1994 och reviderades senast den 8 maj 2014. Det framgår tydligt i den senaste versionen av bolagsordningen vad som är ändamålet samt föremålet för bolagets verksamhet.

Av ägardirekten framgår ytterligare riktlinjer som styrelsen och den verkställande ledningen har att förhålla sig till utöver vad som framgår av bolagsordningen. Ett tillägg som gjordes jämfört med den tidigare versionen av ägardirektiven är att bolagen ska följa kommunens finanspolicy för Tyresö kommun och dess helägda företag. Riktlinjerna kompletterades även genom ett fullmäktigebeslut under 2016. Med anledning av flyktingsituationen uppstod i kommunen ett kritiskt behov av fler bostäder. Fullmäktige fattade därför beslut om att 25 procent av Tyresö Bostäder lägenheter skulle förmedlas till kommunen fram till den 1 oktober 2019.

I instruktionen för den verkställande direktören framgår av 10–11 §§ att VD ska utöva erforderlig kontroll och tillsyn över bolagets övriga befattningshavare samt över personal med delegerad beslutanderätt. Vi noterar att bolaget inte har en upprättad internkontrollplan för 2018. Under våren 2018 genomförde EY, på uppdrag av bolagets lekmannarevisor, en granskning av Tyresö bostäders korruptionsförebyggande arbete. Av granskningen framgår att bolaget uppgav att en riskanalys med tillhörande internkontrollplan var under utarbetande. Trots det har bolaget fortfarande inte tagit fram en plan för den interna kontrollen. Enligt uppgift är arbetet med detta pågående.

Under 2018 genomfördes sex sammanträden. Sammanträdesprotokollen är numrerade i enlighet med arbetsordningen för styrelsen och VD. Enligt aktiebolagslagen ska styrelseprotokoll undertecknas av den som har varit protokollförare. Det ska justeras av ordföranden, om denne inte har fört protokollet. Om styrelsen har flera ledamöter, ska det justeras även av en ledamot som utses av styrelsen. Vi har i granskningen av styrelsens protokoll inte noterat några avvikelser utifrån aktiebolagslagens bestämmelser.

Varje år fastställer styrelsen en arbetsordning för styrelsen och VD samt en VD-instruktion. Detta gjordes senast den 20 mars 2018.

### **Kommentar**

Bolaget har inte upprättat en internkontrollplan för 2018. Detta är en brist som bör åtgärdas. Revisonen påtalade denna brist redan under våren 2018 och intervjupersoner på bolaget uppgav vid denna tidpunkt att det pågick ett arbete för framtagande av en internkontrollplan. Vi finner det besynnerligt att bolaget inte har hunnit ta fram en internkontrollplan under den tid som gått sedan våren 2018, givet att det faktiskt pågår ett framtagningsarbete vilket företrädare för bolaget hävdar.

Vi har noterat att bolagets styrelse den 20 mars 2018 beslutade om att i hyresavtalen införa ett förbud mot rökning. Det är dock tveksamt om ett absolut förbud av denna typ är i enlighet med rådande rättspraxis. Bolaget hävdar att förbudet mot rökning inte kommer att kontrolleras och att bolaget inte kommer rikta åtgärder mot hyresgäster som röker på sina balkonger.

Enligt vår bedömning uppfyller Tyresö Bostäders bolagsordning de krav som framgår av kommunallagen. I bolagsordningen finns det kommunala ändamålet tydligt beskrivet.

### **2.3. Fullmäktiges särskilda uppdrag**

I kommunplanen för 2015–2018 med budget för 2018 framgår kommunfullmäktiges särskilda uppdrag som ska genomföras under mandatperioden. Tyresö Bostäder uppdrag var att:

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

Av tidigare beslutade kommunplaner för 2015–2018 framgår att bolaget även ska följa upp kundnöjdheten genom en egen undersökning.

### **Kommentar**

Som redan konstaterats i föregående års granskningsrapport till bolagsstämman fastställde bolagets styrelse under 2017 en bolagsplan för 2018–2020. Tyresö Bostäder uppger att de numera ska upprätta bolagsplaner var tredje år enligt krav i ägardirektivet. Uppföljning av bolagsplanen genomförs årligen i verksamhetsberättelsen.

Under 2017 genomförde bolaget en enkätundersökning, i vilken kundnöjdheten undersöktes. Resultatet visade att 73 procent av respondenterna var nöjda, vilket är två procentenheter under bolaget målsättning om 75 procent.

Tyresö 21 mars 2019

Ragnar Bengtsson

Herman Rask

Anders More