

Plats och tid: Tyresö Bostäder, Granitstigen 4
Torsdagen den 26 september 2019 klockan 08.15 – 10.45

Beslutande: Marie Åkesdotter, ordförande
Ida Antonsson
Leif Lanke
Thomas Henriksson
Eija Rätty
Chris Helin
Henrik Lundin
Anders Wickberg

Övriga närvarande: Klas Torstensson, suppleant
Inger Wolf Sandahl, suppleant
Dan Lundqvist, arbetstagarrepresentant Fastighets
Ann-sofie Persson, arbetstagarrepresentant Vision
Maria Öberg, vd

Utses att justera: Chris Helin

Underskrifter


Sekreterare


.....
Maria Öberg

Ordförande


.....
Marie Åkesdotter

Justerande



.....
Chris Helin

Paragrafer: 13 - 18

§ 13 Delårsrapport 30 augusti 2019 samt prognos 2 2019, bilaga

Utfall per 30 augusti jämfört med budget samt prognos 2 är avstämt och differenser är analyserade med tillfredsställande förklaringar.

Styrelsen noterade rapporten.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Tyresö Bostäder AB

RESULTATRAPPOR (tkr)

	2019 UTFALL jan - aug	2019 BUDGET jan - aug	Skilnad budget - utfall	2018 UTFALL jan - aug	2018 UTFALL	2019 BUDGET	2019 PROGNOS 2	Kommentarer till utfall	Kommentarer till prognos 2
INTÄKTER									
Hysesintäkter brutto	207 160	208 139	-979	186 084	281 716	312 208	313 020	Intäkter vatten- och Temmyntan o Hasselbacken	
Hysesbortfall	-1 053	-478	-575	-495	-761	-717	-1 631	Samma som för utfall	
Rabatter	-981	-1 840	859	-1 483	-2 728	-2 360	-2 360	Behåller budget i avvaktan på HGF	
Hysesintäkter netto	205 126	205 821	-695	184 105	278 227	309 131	309 029		
Övriga intäkter	3 050	2 531	519	3 947	5 636	3 842	4 513	Samma som för utfall	
Intäkter av engångskaraktär	0	0	0	0	0	0	0		
SUMMA INTÄKTER	208 176	208 352	-176	188 052	283 863	312 974	313 542		
KOSTNADER									
Underhåll	-31 135	-35 943	4 808	-18 894	-34 469	-53 915	-56 000	Ökad kostnad för fasadrenoveringar 2 mkr	
Fastighetsskatt	-3 708	-3 230	-478	-3 148	-4 723	-4 845	-5 230	Samma som för utfall	
Driftkostnader									
Reparationer	-4 626	-4 597	-30	-4 241	-6 584	-6 895	-7 022	Nytt avtal	
Yttre skötsel	-4 242	-4 417	175	-3 667	-5 535	-6 440	-7 020	Nya avtal	
Inre skötsel	-2 723	-2 728	5	-2 625	-3 842	-4 092	-4 280	Samma som för utfall	
Myndighetsbesiktningar, tillsyn	-5 449	-3 153	-2 296	-2 297	-3 901	-4 729	-7 630		
Vatten	-11 334	-11 067	-267	-9 981	-14 731	-16 600	-16 600	Justering pågår, svårt att periodisera	
El	-7 756	-8 993	1 237	-9 155	-13 731	-14 050	-14 050		
Värme	-17 325	-17 640	315	-16 400	-24 554	-28 000	-28 000		
Renhållning	-6 700	-6 779	79	-5 621	-9 475	-10 168	-10 218		
Kabel-TV	-639	-633	-6	-625	-926	-950	-950		
Risikkostnader, försäkringar	-5 617	-6 660	1 043	-7 166	-8 870	-9 990	-10 170	Höjd preme fastighetsföräkring	
Hyses- & kundförluster	-439	-400	-39	-403	-664	-600	-600		
Avgälder	-889	-739	-150	-675	-1 082	-1 108	-1 108		
Arbetskraft	-22 060	-23 477	1 417	-21 683	-33 980	-35 321	-33 757	Samma som för utfall	
Marknadsföring	-593	-933	341	-771	-1 170	-1 400	-940	Samma som för utfall	
Övriga förvaltningskostnader	-11 957	-9 542	-2 415	-8 332	-14 096	-14 261	-17 368	Inhyrd personal, upphandlingsarvode ej budg	
Driftkostnader	-102 347	-101 756	-591	-93 642	-143 140	-154 604	-159 713		
SUMMA KOSTNADER	-137 190	-140 930	3 739	-115 683	-182 332	-213 364	-220 943		
DRIFTNETTO	70 986	67 423	3 563	72 369	101 531	99 610	92 599		
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	-30 204	-29 126	-1 077	-27 335	-41 514	-46 077	-46 496		
FINANSIELLA POSTER									
Ränteintäkter & bidrag	95	87	8	99	132	130	130		
Räntekostnader inkl borgensavg	-10 220	-13 100	2 880	-10 614	-19 044	-22 000	-16 000		
SUMMA RÄNTENETTO	-10 125	-13 013	2 888	-10 515	-18 911	-21 870	-15 870		
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	30 657	25 283	5 374	34 519	41 106	31 663	30 233		
Poster av engångskaraktär	7 101	7 800	-699	4 046	4 046	7 800	7 101		
Bokslutsdisposition	0	0	0	0	-9 388	0	0		
Skatt	0	0	0	0	-5 814	0	0		
RESULTAT	37 758	33 083	4 675	38 566	29 950	39 463	37 334		

Tyresö Bostäder AB

BALANSRAPPORT (tkr)



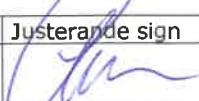
	31-aug 2019	31-dec 2018
TILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	1 842 145	1 714 882
Maskiner och inventarier	7 639	8 603
Pågående nybyggnader	657 108	700 340
Summa materiella anläggningstillgångar	2 506 892	2 423 824
Andra långfristiga fordringar	4 772	5 180
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 772	5 180
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 511 665	2 429 004
Hyses- och kundfordringar	698	2 154
Övriga fordringar	653	1 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 284	39 970
Summa kortfristiga fordringar	33 636	43 289
Kassa och bank	80 089	20 556
Summa kortfristiga placeringar	80 089	20 556
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	113 724	63 845
SUMMA TILLGÅNGAR	2 625 389	2 492 849
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	15 000	15 000
Uppskrivningsfond, reservfond	86 069	86 069
Summa bundet eget kapital	101 069	101 069
Balanserad vinst	507 345	477 617
Föregående års resultat	0	29 950
Årets resultat	37 758	0
Summa fritt eget kapital	545 103	507 567
SUMMA EGET KAPITAL	646 172	608 636
	<i>Soliditet</i>	<i>24,6%</i>
Periodiseringsfond	30 802	30 802
Summa obeskattade reserver	30 802	30 802
Avsättning för uppskjutna skatter	41 633	41 633
Övriga långfristiga skulder	0	0
Summa avsättningar	41 633	41 633
Skulder till kreditinstitut	1 840 000	1 740 000
Summa långfristiga skulder	1 840 000	1 740 000
	<i>Belåningsgrad</i>	<i>74%</i>
	<i>Skuldsättningsgrad</i>	<i>2,8</i>
Leverantörsskulder	26 346	27 559
Skuld till ägare	5 249	7 081
Övriga kortfristiga skulder	1 121	4 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 067	32 202
Summa kortfristiga skulder	66 783	71 778
SUMMA SKULDER	1 979 217	1 884 212
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 625 389	2 492 849

§ 14

Slutrapport projekt Temyntan, bilaga

Projektet är stängt och aktiverat. Produktionskostnaden ökade 1,4 % jämfört med budget, exklusive moms och blev 26 473 kr/kvm BOA.

Styrelsen noterade rapporten.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Projekt Temyntan Slutrapport

Ökning mot budget exklusive moms 1,4 %
(2,1 mkr)

Äta 4,2 mkr

Lägre besiktningkostnader 2 mkr

Bidrag 5 mkr mer än preliminärt besked

Produktionskostnad kr/BOA

Exklusive moms 26 476

Inklusive moms 32 500

Efter bidrag 28 751

	Budget	Utfall
Plankostnader	1 285	1 286
Exploatering	12 255	12 600
Byggherrekostnader	1 840	1 594
Bygglöv och fastighetsbildning	500	344
Anslutningar och besiktningar	5 600	3 589
Byggentreprenad	126 514	130 708
Moms	147 994	150 121
	33 489	34 152
	181 483	184 273
Avgår bidrag	-16 000	-21 253
	165 483	163 020

TYBO

Där man vill leva och bo

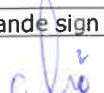

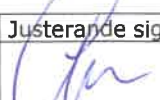


§ 15

Seniorlägenheter, bilaga

Förslags att reservera 17 lägenheter på Bollmoravägen 83-89 för seniorer. I takt med att dessa sägs upp kommer de förmedlas med samma villkor som för befintliga seniorlägenheter.

Styrelsen beslutade godkänna förslaget.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

PM avseende förslag till seniorlägenheter på Bollmoravägen 83 – 87

Tyresö Bostäders ägardirektiv föreskriver att bolaget ska särskilt uppmärksamma tre grupper i uppdraget om bostadsförsörjning i Tyresö;

- * ungdomar som söker sitt första egna boende
- * äldre som efterfrågar anpassat boenden
- * personer som av särskilda skäl har svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden

Den sista gruppen hanteras i samarbete med Tyresö kommun, vilket kan leda till olika hyresförhållanden, från provningslägenhet till förtur till eget kontrakt.

Ungdomar har getts möjlighet att söka ungdomsbostad enligt särskilda regler till ett antal reserverade lägenheter.

Tybo har idag 157 seniorlägenheter som förmedlas enligt särskild turordning. Kommunens befolkningsprognos pekar på att andelen äldre (+65 år) kommer att öka vilket mest troligt leder till att efterfrågan på seniorlägenheter också kommer att öka.

Ledningen föreslår därför att lägenheterna på Bollmoravägen 83 – 87 reserveras för seniorer på samma sätt som beslutet om lägenheterna på Kumla Allé 9, det vill säga att i takt med att de nuvarande hyresavtalen upphör kategoriseras lägenheterna om till seniorlägenheter och förmedlas enligt reglerna för dessa.

I samband med att en lägenhet blir seniorlägenhet görs ett antal trygghetsskapande åtgärder som till exempel sänkning av trösklar, spisvakt, handtag i dusch.

Fastigheten är byggd 1994 och består av totalt 28 lägenheter fördelade på tre plan, med två trapphus med hiss.

Storlek	Antal	Kvadratmeter	Hyra/månad
1 rok	4	46,5-49	5 402 – 5 683
2 rok	12	61 – 63	6 922 – 7 070
3 rok	4	79	8 471
4 rok	8	88	9 336

Som jämförelse kostar en 3 rok på 88 kvm på Trygghetsboendet Björkberget 11 632 kronor/månad.



Fastigheten ligger centralt nära Tyresö Centrum med god tillgång till service och kollektivtrafik. I området (Ekbacken) finns ytterligare 258 lägenheter i trevåningshus utan hiss.



§ 16 Intresseanmälan Brf

Intresseanmälan har inkommit via mejl där Brf Stensötegången har uppdragit åt konsult att utreda möjlighet om förvärv av Alby 1:790, Stensötegången 38-72 (36 lägenheter).

Styrelsen beslutade att det för närvarande är det inte aktuellt med någon försäljning av ovan nämnda fastighet.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

§ 17 **Rapporter**

1. Projektrapport

Hasselbacken

Återstår markarbeten samt några slutliga justeringar för att uppfylla kraven i kvalitetsprogrammet innan slutbevis kan erhållas.

2. Finansrapport, bilaga

Bruttosnittränta uppgår per 190831 till 0,82 % inklusive borgensavgift. Vid samma tidpunkt uppgår andel med justering inom 12 månader till 48 % och andel med förfall inom 12 månader till 20 %.

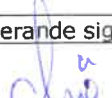


En ränteswap har tagits den 30 maj på totalt 100 Mkr (SEB).

3. Uthyrningsrapport

Omflyttningen ligger på cirka 9 %. Inga vakanser noteras.

4. Kommunal bostadsförmedling, bilaga

Uppdraget att undersöka förutsättningar för Tybo att agera bostadsförmedling för andra hyresvärdar i Tyresö presenterades.

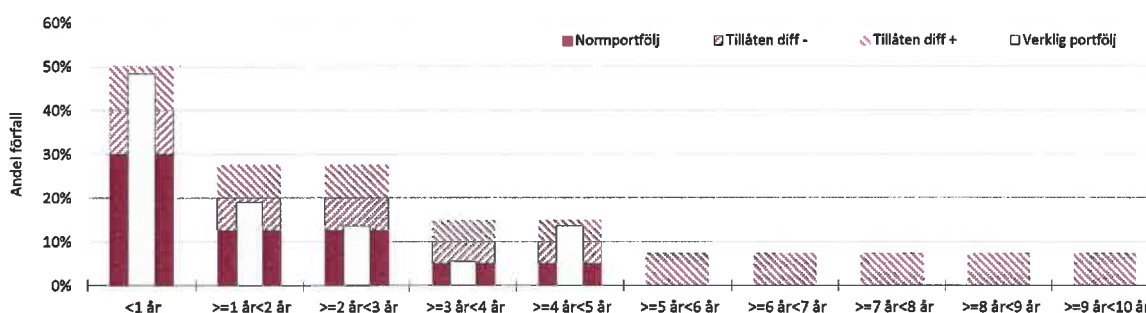
Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			



1. FINANSIELL INFORMATION

Basfakta och nyckeltal	2019-08-31	2019-07-31	2018-12-31
Lånevoly (tkr)	1 840 000	1 840 000	1 740 000
Swapvoly (tkr)	1 150 000	1 200 000	1 100 000
Nettoswapvoly (tkr)	950 000	1 000 000	800 000
Snittränta lån (momentan)	0,36%	0,38%	0,22%
Påverkan derivat (momentan)	0,06%	0,05%	0,16%
Bruttosnittränta (momentan)	0,42%	0,43%	0,38%
Borgensavgift (momentan)	0,40%	0,40%	0,40%
Snittränta (momentan)	0,82%	0,83%	0,78%
Genomsnittlig lånemarginal (momentan)	0,37%	0,36%	0,38%
Återstående räntebindningstid	1,53	1,62	1,66
Återstående konverteringstid	2,48	2,15	2,22
Andel justering inom 12 mån	max 50%, min 30%	48%	46%
Andel lån med förfall inom 12 mån	max 30 %	20%	29%

2. FÖRFALLOPROFIL - STRATEGI OCH VERKLIG PORTFÖLJ



3. KOMMUNENS POLICY

	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år
Norm	40,0%	20,0%	20,0%	10,0%	10,0%
Min	30,0%	12,5%	12,5%	5,0%	5,0%
Max	50,0%	27,5%	27,5%	15,0%	15,0%

Avvikelse

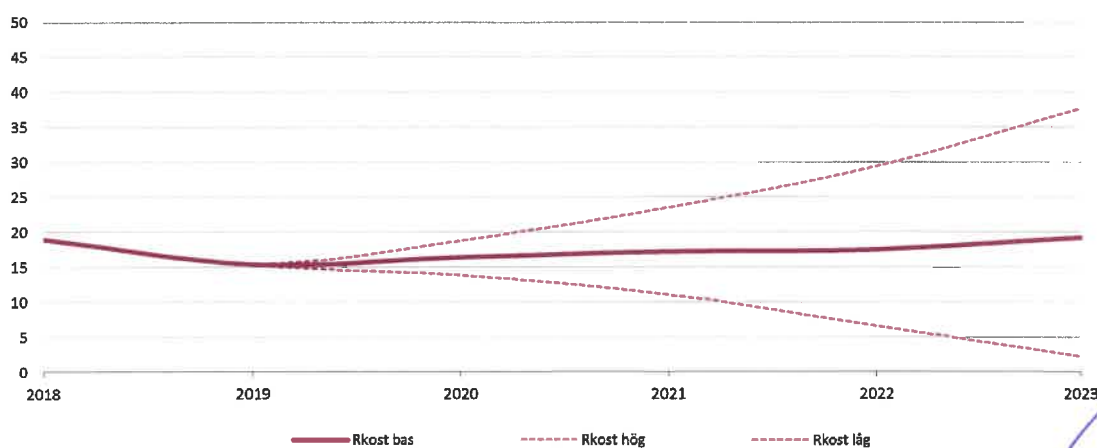
3. PROGNOSTISERAD RÄNTENIVÅ INKL KREDITMARGINAL

	aug-19	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23
Bas 3 mån	0,41%	0,27%	0,15%	0,20%	0,26%	0,41%
Bas 2 år	0,20%	0,17%	0,16%	0,24%	0,37%	0,55%
Bas 10 år	0,56%	0,58%	0,66%	0,78%	0,88%	0,99%

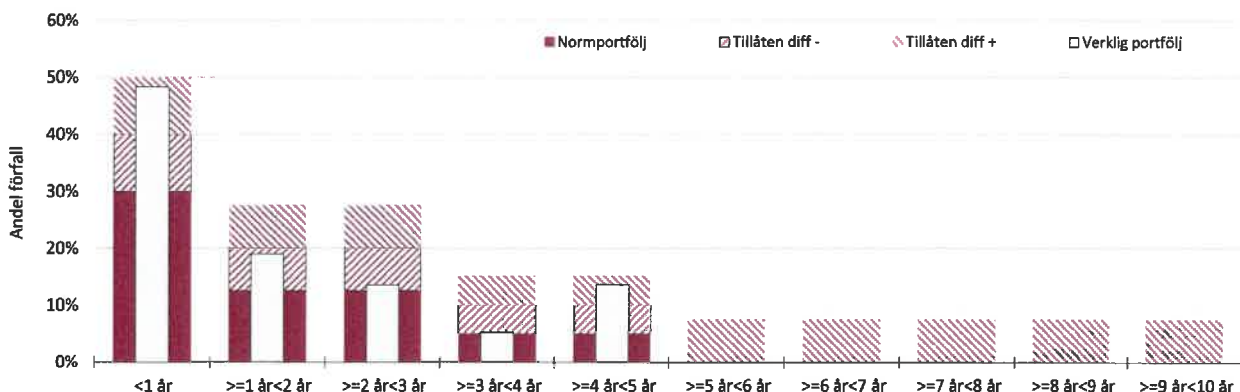
4. RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr, förändring från föregående månad inom parantes)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rkost bas	18,9	15,3 (-0,1)	16,3 (-0,7)	17,2 (-1,9)	17,5 (-3,5)	19,2 (-5,3)
Rkost hög	18,9	15,4 (-0,1)	18,8 (-0,5)	23,5 (-1,4)	29,4 (-3)	37,7 (-5)
Rkost låg	18,9	15,3 (0)	13,9 (-0,8)	11,1 (-2,4)	6,7 (-4,3)	2,3 (-6,1)

5. GRAF RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr)



1. FÖRFALLOSTRUKTUR

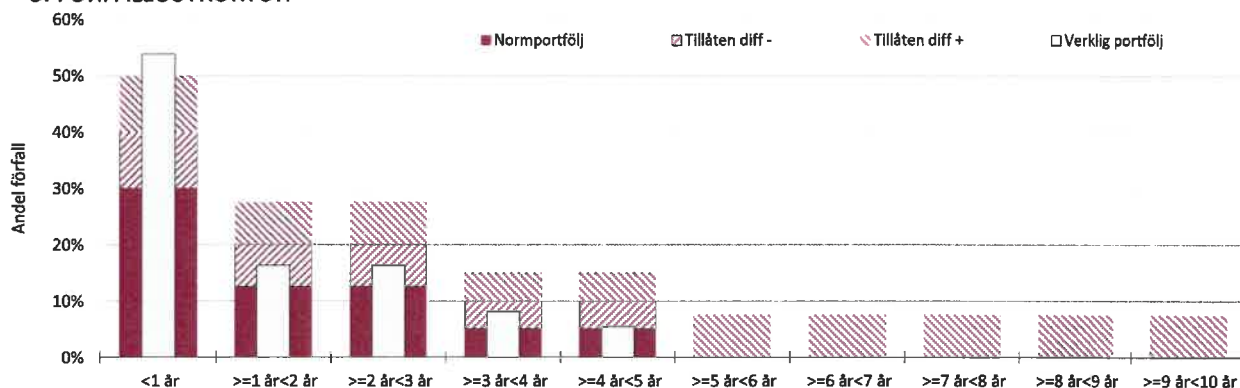


2. TABELL FÖRFALLOSTRUKTUR

>	<=	Verklig (mkr)	Norm (mkr)	Verklig	Norm	Diff	Tillåten diff	Differens (mkr)	Tillåten diff (mkr)	Åtgärda (mkr)
2019-08-30	2020-08-31	890	736	48,4%	40,0%	8,4%	10,0%	154	184	0
2020-08-31	2021-08-31	350	368	19,0%	20,0%	-1,0%	7,5%	-18	-138	0
2021-08-31	2022-08-31	250	368	13,6%	20,0%	-6,4%	7,5%	-118	-138	0
2022-08-31	2023-08-31	100	184	5,4%	10,0%	-4,6%	5,0%	-84	-92	0
2023-08-31	2024-08-31	250	184	13,6%	10,0%	3,6%	5,0%	66	92	0
2024-08-31	2025-08-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2025-08-31	2026-08-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2026-08-31	2027-08-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2027-08-31	2028-08-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2028-08-31	2053-08-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
Total volym:		1 840	1 840				3 mån räntebindning:		690 mkr	38%

Allt rullas kort

3. FÖRFALLOSTRUKTUR



4. TABELL FÖRFALLOSTRUKTUR EFTER ÅTGÄRDER

>	<=	Verklig (mkr)	Norm (mkr)	Verklig	Norm	Diff	Tillåten Diff	Differens (mkr)	Tillåten Diff (mkr)	Åtgärda (mkr)
2019-11-29	2020-11-30	990	736	53,8%	40,0%	13,8%	10,0%	254	184	-70
2020-11-30	2021-11-30	300	368	16,3%	20,0%	-3,7%	7,5%	-68	-138	0
2021-11-30	2022-11-30	300	368	16,3%	20,0%	-3,7%	7,5%	-68	-138	0
2022-11-30	2023-11-30	150	184	8,2%	10,0%	-1,8%	5,0%	-34	-92	0
2023-11-30	2024-11-30	100	184	5,4%	10,0%	-4,6%	5,0%	-84	-92	0
2024-11-30	2025-11-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2025-11-30	2026-11-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2026-11-30	2027-11-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2027-11-30	2028-11-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2028-11-30	2053-11-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
Total volym:		1 840	1 840				3 mån räntebindning:		740 mkr	40%

PM avseende utredning om kommunal bostadsförmedling

På styrelsemöte den 6 december 2018 fick VD uppdraget att undersöka förutsättning att agera bostadsförmedling för andra hyresvärdar i Tyresö.

Ägardirektiv

Bolaget ska handha bostadsförmedlingen inom kommunen.

År 2007 flyttades kommunens egen bostadskö över till Tybo's intressekö. Tidigare lämnade Tybo ungefär var fjärde ledig lägenhet till kommunen som fördelade enligt egna regler.

Andra hyresvärdar i kommunen – hur gör dom?

Akelius – har egen köförmedling.

Wallenstam – har egen köförmedling samt lämnar till Bostadsförmedlingen.

Bo Trygg – lämnar till Bostadsförmedlingen.

ByggVesta – har egen köförmedling samt lämnar till Bostadsförmedlingen.

Bostadsförmedlingen (ägs av Stockholm Stad)

Sköter hela förmedlingsprocessen och tar inget betalt av fastighetsägarna. Bostadssökanden betalar 200 kronor per år.

Vad krävs av Tybo?

För att hantera även andra hyresvärdars förmedling av lägenheter krävs dels utveckling av förmedlingssystemet samt utökad personalstyrka för att hantera administrationen.

Köavgift

Jordabalken 12 kapitlet 65a § medger köavgift om kommunen beslutar om att starta en kommunal bostadsförmedling (se ägardirektiv) och att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid.

Det är inte klarlagt om detta förutsätter att fler än det kommunala bostadsbolaget lämnar lägenheter till förmedling eller om det räcker med våra egna.

För att ta ut en köavgift krävs ytterligare utveckling av system (förmedlings- och ekonomisystem).

SWAT-analys (kortfattad)

Styrkor – utvecklingsbart system och kompetens.

Möjlighet – ta betalt från köanden och/eller fastighetsägare.

Svagheter – svårt att nå lönsamhet.

Hot – stort tryck på personal, risk för vakanser i eget bestånd.

Sammanfattning och ej utredda frågeställningar

Utifrån uppdraget kan det konstateras att det från Tybo's sida finns förutsättningar att agera bostadsförmedling även för andra hyresvärdar.

Det medför dock en ökad kostnad för bolaget. Intäkter kan genereras antingen via en avgift från de privata värdarna eller från en köavgift från de som vill stå i intressekön eller både och.

Privata hyresvärdar betalar i nuläget inget till Bostadsförmedlingen i Stockholm. Är detta ett intressant alternativ för dom?

Hur uppfattas en köavgift för de som vill stå i bolagets intressekö?

Hur rimmar det med det allmännyttiga uppdraget?

Kan det uppstå oklarheter till vilken hyresvärd man som hyresgäst ska vända sig till i frågor om sitt boende?

Förtursproblematik – vems kötid gäller; de som står i vår nuvarande kö eller de som idag står i de privata värdarnas egen kö



§ 18 Övriga frågor

VD svarade på nedanstående frågor från styrelsen avseende;

- Var i organisationen ansvaret ligger för säkerheten för bolagets fastigheter, medarbetare samt informations spridning och övrig riskhantering
- Aktuella riskpremier i försäkringsavtal
- Eventuell kameraövervakning av nya kontoret
- Beräkning av borgensavgift
- Projektet Tillsammans för Granängsringen

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
