

# Tyresö kommun

Granskning av Tyresö Bostäder AB 2019



Building a better  
working world

## Innehållsförteckning

<b>1. Inledning</b> .....	<b>2</b>
1.1. Bakgrund.....	2
1.2. Syfte och revisionsfrågor .....	2
1.3. Revisionskriterier.....	2
1.4. Ansvarig styrelse .....	2
1.5. Metod .....	2
<b>2. Granskningsresultat</b> .....	<b>2</b>
2.1. Ekonomiska mål.....	2
2.2. Styrdokument.....	3
2.3. Verksamhetsmål och uppföljning.....	5
<b>Källförteckning</b> .....	<b>7</b>

## 1. Inledning

### 1.1. Bakgrund

Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt 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
- ▶ Verksamhetsmål och uppföljning

### 1.3. Revisionskriterier

I denna granskning utgörs revisionskriterierna av:

- ▶ Bolagsordning
- ▶ Ägardirektiv
- ▶ Aktiebolagslagen
- ▶ Kommunallagen

### 1.4. Ansvarig styrelse

Granskningen avser styrelsen för Tyresö Bostäder AB.

### 1.5. Metod

Granskningen har i huvudsak genomförts genom dokumentstudier samt avstämningar med ledande befattningshavare i bolaget. Granskade dokument framgår av källförteckningen, det handlar bland annat om ägardirektiv, styrelseprotokoll, VD-instruktion samt årsredovisning.

## 2. Granskningsresultat

### 2.1. Ekonomiska 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 2019, liksom föregående år, uppfyller soliditetsmålet om 15 procent som anges som ekonomiskt mål i ägardirektivet. Bolaget har för 2019 en soliditet uppgående till 25 procent. I tabellen nedan redovisas bolagets soliditet i procent för de senaste åren.

<b>Soliditet i procent</b>					
<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
24,0	24,9	29,8	27,8	25,6	25,0

Av förvaltningsberättelsen för 2019 framgår att efterfrågan på bostäder är fortsatt stor. Vid årsskiftet stod knappt 34 000 personer i bolagets intressekö, vilket är en ökning med omkring 3000 personer sedan föregående år. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering. Under året tog Tyresö Bostäder över 140 nya hyresgäster i det slutförda projektet Hasselbacken. Det finns ytterligare nyproduktionsplaner på omkring 600 hyresrätter på eller i angränsning till befintliga områden, vilket ska bidra till att minska den fortsatt starka efterfrågan på hyresrätter.

Vidare framgår att bolaget fortsatt står inför ett antal år med större underhållsbehov av äldre fastigheter. Bolaget måste därför säkerställa att fastigheterna renoveras i lämplig och ekonomiskt hållbar takt. I samband med renoveringarna framhålls vikten av en hållbar hyresnivå för att säkerställa bolagets framtida ekonomiska stabilitet.

Under viktiga händelser under året lyfts även bolagets satsningar på digitalisering för att modernisera och effektivisera arbetssätten, arbetet med hållbarhet samt att bolaget har flyttat till nya lokaler.

## **2.2. Styrdokument**

Enligt kommunallagen 10 kap. 3 § 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 fullmäktige den 14 april 1994. Sedan dess har bolagsordningen reviderats flertalet gånger, senast den 8 maj 2014. I den senaste versionen av bolagsordningen framgår tydligt 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. Där framgår bland annat att bolaget ska följa kommunens finanspolicy för Tyresö kommun och dess helägda företag. Vidare framgår att bolaget i sin inköps- och upphandlingsverksamhet så långt som möjligt ska tillämpa kommunens inköspolicy och medverka i koncernens inköpssamordning. Bolaget ska i tillämpliga delar därtill följa kommunens regler för representation, värdskap och resor.

Med anledning av flyktingsituationen hösten 2015 uppstod ett kritiskt behov av fler bostäder i kommunen under 2016. Fullmäktige fattade därför beslut om att 25 procent av bolagets lägenheter skulle förmedlas till kommunen fram till den 1 oktober 2019 genom ett kompletterande ägardirektiv den 20 oktober 2016. Den 16 maj 2019 fattades beslut om ett nytt kompletterande ägardirektiv av fullmäktige, innebärande att 10 procent av de lägenheter som bolaget förmedlar ska tillfalla kommunen från och med den 1 oktober 2019. Detta då anvisningen av nyanlända till kommunen successivt minskat, liksom socialtjänstens behov av sociala bostäder då många träningslägenheter har tilldelats kommunen de senaste åren.

Av ägardirektiven framgår hur bolagets rapportering till ägaren ska ske, bland annat ska bolaget löpande inge styrelseprotokoll. En genomgång av protokoll visar att så också görs. Styrelsen ska sammanträda sex gånger per år. Av bolagsstyrningsrapport för 2019 framgår att den nya styrelsen, som tillträdde vid bolagsstämman i mars 2019, har sammanträtt fem gånger under året. Totalt har det dock varit sex sammanträden under året då den tidigare styrelsen hade ett sammanträde innan den nya styrelsen tillträdde.

Av protokoll framgår att bolaget under året bland annat har fattat beslut om en ny visuell identitet och logotyp. Beslut har även fattats om att reservera ett antal lägenheter för seniorer, med hänvisning till bolagets ägardirektiv som klargör att äldre som efterfrågar anpassade boenden är en av de tre grupper som bolaget särskilt ska uppmärksamma i uppdraget om bostadsförsörjning.

Varje år fastställer styrelsen en arbetsordning för styrelsen och VD samt en VD-instruktion. Detta gjordes den 26 mars 2019. Sammanträdesprotokollen är numrerade i enlighet med arbetsordningen. Enligt aktiebolagslagen ska styrelseprotokoll undertecknas av den som har varit protokollförare. Det ska justeras av ordföranden, om denne inte har fört protokollet. Har styrelsen flera ledamöter, ska det även justeras av en ledamot som utses av styrelsen. Vi har i granskningen av protokoll inte noterat några avvikelser utifrån lagens bestämmelser.

Avseende arbetet med intern kontroll genomförde EY under 2019 en granskning av Tyresö Bostäders interna kontroll. Syftet med granskningen var att bedöma om strukturen för arbetet med intern kontroll är ändamålsenlig. Granskningen visade att det finns få anvisningar och riktlinjer för hur internkontrollarbetet ska bedrivas i bolaget. Det finns inte heller några formella krav på bolaget att upprätta sådana anvisningar. Av fullmäktiges styrdokument för kommunens styrprocess anges dock att bolagsplanen ska innehålla en riskhanteringsplan. Vidare framgår av arbetsordningen för styrelsen och VD att styrelsen vid varje styrelsemöte eller med lämpligt intervall ska behandla vissa typer av ärenden, däribland bolagets interna kontroll. Granskningen visar att det saknas riktlinjer för riskanalysarbetet samt utformningen av och uppföljningen av riskhanteringsplanen.

Utifrån granskningen gjordes i korthet bedömningen att det bedrivs ett internkontrollarbete inom bolaget, men att det saknas anvisningar för merparten av de moment som brukar ingå i en internkontrollprocess. Granskningen visade även att bolagets internkontrollplan varken är en del av bolagsplanen eller fastställd av styrelsen. Då det saknas riktlinjer för riskanalysarbetet samt utformningen av och uppföljningen av riskhanteringsplanen bedömdes att bolaget bör ta fram egna dokumenterade rutiner för detta, alternativt använda kommunens upprättade riktlinjer. Med anledning av granskningen lämnades följande rekommendationer till bolaget:

- ▶ Fastställ riktlinjer för den interna kontrollen avseende bl.a. riskanalys, genomförande och uppföljning.
- ▶ Fastställ en internkontrollplan i samband med antagandet av bolagsplanen.

### **Kommentar**

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

Av bolagsstyrningsrapport för 2019 framgår att en plan för uppföljning av den interna kontrollen ska utarbetas inför varje verksamhetsår samt att internkontrollplan för kommande år ska behandlas vid styrelsemöte. Vidare framgår att internkontrollplan för 2020 ska

färdigställas i början av 2020 och behandlas på styrelsemötet i mars<sup>1</sup>. Internkontrollplan för 2021 ska presenteras på styrelsemötet i december. Vidare skrivs att bolagets riktlinjer för intern kontroll är att:

- Identifiera risker så att dessa kan förebyggas och förhindras
- Finansiell rapportering och information om verksamheten är korrekt
- Verksamheten bedrivs ändamålsenligt och är kostnadseffektiv
- Tillämpliga lagar, föreskrifter och policys efterlevs

Vi ser positivt på att riktlinjer för arbetet med internkontroll presenteras, att en plan för uppföljning av den interna kontrollen ska utarbetas inför varje verksamhetsår samt att internkontrollplanen framöver ska behandlas av styrelsen.

I föregående års granskning noterades att bolagets styrelse den 20 mars 2018 beslutade om att i hyresavtalen införa ett förbud mot rökning, men att det är tveksamt om ett absolut förbud av denna typ är i enlighet med rådande rättspraxis. Bolaget uppgav att förbudet mot rökning inte kommer att kontrolleras och att bolaget inte kommer att rikta åtgärder mot hyresgäster som röker på sina balkonger. I samband med denna granskning har en uppföljning av beslutet gjorts. Gällande rökförbudet finns i dag följande text i samtliga nya hyresavtal:

Hyresgästen förbinder sig att inte röka i lägenheten, på eventuell balkong/uteplats, i husets allmänna utrymmen eller i omedelbar anslutning till byggnaden. Hyresgästen förbinder sig också att tillse att rökfrihet på dessa platser också iakttas av hyresgästens hushållsmedlemmar, gäster och andra som hyresgästen inrymmer i lägenheten. Hyresgästen är medveten om att det för hyresvärden är av synnerlig vikt att hyresgästen följer sina åtaganden enligt denna förbindelse, och att hyresrätten kan förverkas i enlighet med Jordabalken 12 kap 42§, 1:a st. p. 8 om hyresgästen åsidosätter dessa åtaganden. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning av hyresvärden om det skulle förekomma rökning inom eller i anslutning till fastigheten.

Bolaget har enligt uppgift ännu inte haft något ärende där åtgärd har vidtagits med hänvisning till avtalstexten.

### **2.3. Verksamhetsmål och uppföljning**

Enligt ägardirektivet ska Tyresö Bostäder AB aktivt engageras i arbetet med att uppnå Tyresö kommuns vision för 2030. Bolaget ska vara ett välskött och långsiktigt agerande bostadsserviceföretag inom Tyresö kommun. Hur bolaget ska arbeta för att nå de angivna syftena ska redovisas i en av styrelsen beslutad treårig bolagsplan, en ettårig verksamhetsplan samt kommunikationsplan. Bolaget ska i samband med årsredovisningen lämna en redogörelse för hur det kommunala ändamålet uppfyllts.

Bolagets styrelse fastställde i december 2018 en bolagsplan för åren 2019–2021. På samma möte noterades bolagets verksamhetsplan för 2019. Kommunikationspolicy för 2019–2020 antogs i december 2019, och är den första av sitt slag.

Verksamhetsplanen ska tydliggöra verksamhetens inriktning och mål för kommande år. Ledningen tar fram fokusområden för respektive målområde. Nedan följer verksamhetsmålen för 2019. Föregående års utfall (i vissa fall år 2017) anges i parentes.

---

<sup>1</sup> Enligt uppgift från bolaget i mars 2020 ska internkontrollplanen för 2020 behandlas på sammanträdet i maj istället för i mars, detta då vissa felaktigheter förekommit i dokumentet.

Strategiska målområden	Mål	Fokusområde	Indikatorer	Mål 2019
<b>Nöjda hyresgäster</b>	Våra hyresgäster är nöjda med upplevelsen av sitt boende och den service vi erbjuder	Tydlighet	Kundenkät, löpande mätning	Lägst 75% (71% <sup>2</sup> ) nöjda eller helnöjda (betyg 4 och 5) vid varje kvartalsuppdatering
<b>Attraktiv arbetsgivare</b>	Våra medarbetare upplever hög trivsel med sitt arbete och har en hög hälsomedvetenhet	Samarbete	Medarbetarenkät 2–3 ggr/år Hälsoprofil 1 gång/år	eNPS: lägst 80% (83%) vid varje mätning Andel i riskgrupp: högst 30% (32%)
<b>Stabil ekonomi</b>	Resultatet av verksamheten uppgår till eller överstiger ägarens krav. Belåningsgrad och soliditet ligger på en för företaget stabil nivå.	Nytta för pengarna	Resultatrapport med nyckeltal	Resultat före skatt i förhållande till eget kapital: lägst 2% (2017: 5,3%) Soliditet: lägst 20% (2017: 28%) Belåningsgrad: högst 80% (2017: 71%)
<b>Miljöarbete med ansvar</b>	Genom energieffektivisering och modern teknik minska bolagets miljöbelastning	Effektiv avfalls- hantering	Energi- förbruknings- statistik, Mängd fakturerat grovavfall	Energiförbrukning/kvm (Atemp) högst: Värme: 100 kWh (2017: 111) El: 35 kWh (2017: 37) Vatten: 1,6 kbm (2017: 1,7) Grovavfall: vända ökande trend (2017: 146 kg/kvm).

*Källa: Verksamhetsmål, bilaga 1 till Verksamhetsplan till Tyresö Bostäder 2019, daterad december 2018.*

### **Kommentar**

I bolagsstyrningsrapport för Tyresö Bostäder 2019, daterad 16 mars 2020, görs uppföljning av bolagets ändamål och ägardirektiv. Styrelsen gör sammantaget bedömningen att bolaget är förenligt med bolagsordningens fastställda syfte och ändamål, styrelsen bedömer vidare att ägardirektivets punkter har uppfyllts.

Gällande verksamhetsmålen framgår vissa mål av årsredovisningen för 2019, exempelvis soliditetsmålet. Verksamhetsmålen för 2019 ska enligt uppgift från bolaget följas upp och redovisas på styrelsemötet i maj 2020. Ingen medarbetarundersökning genomfördes under 2019 men i övrigt uppges att prognosen för måluppfyllelsen är positiv och flera mål för året bedöms uppnås eller nästan uppnås.

Tyresö, den 14 april 2020

Anders More

Anna Maria Karlsson

EY

EY

<sup>2</sup> Per 1/10 2018.

## **Källförteckning**

*Bolagsplan 2019–2021, daterad december 2018*

*Bolagsstyrningsrapport för Tyresö Bostäder 2019, daterad 16 mars 2020*

*Verksamhetsplan för Tyresö Bostäder AB 2019, daterad december 2019*

*Årsredovisning och Koncernredovisning 2019 för Tyresö Bostäder AB 556482–8787*

*Bolagsordning, reviderad av kommunfullmäktige 2014-05-08.*

*Kompletterande ägardirektiv, beslutade av kommunfullmäktige 2016-10-20*

*Kompletterade ägardirektiv, beslutade av kommunfullmäktige 2019-05-16*

*Ägardirektiv för Tyresö Bostäder, daterade 2017*

*Översiktlig genomgång av Tyresö Bostäder AB styrelseprotokoll, nr 193–199*