

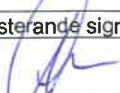


**§ 48 Bolagsstyrningsrapport, bilaga**

En reviderad bolagsstyrningsrapport till kommunfullmäktige avseende år 2019 presenterades.

**Styrelsen beslutade fastställa bolagsstyrningsrapporten för år 2019.**

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

## Bolagsstyrningsrapport för Tyresö Bostäder 2019

### Styrelsen

Styrelsen för Tyresö Bostäder AB består av nio ordinarie ledamöter, två suppleanter samt två arbetstagarrepresentanter som har sammanträder vid sex ordinarie gånger per år, inklusive ett konstituerande sammanträde.

Ny styrelse tillträdde vid bolagsstämman den 26 mars 2019 och har sammanträtt fem gånger under 2019. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 80%. Sekreterare har varit VD Maria Öberg på samtliga sammanträden.

Utvärdering av nya styrelsens arbete kommer att göras under 2020.

Ingen av styrelsens ledamöter, suppleanter, arbetstagarrepresentanter eller VD har uppdrag, aktier, andelar eller andra intressen i företag som bolaget har affärsförbindelser med eller som är verksamt i samma bransch som bolaget.

Under 2019 har styrelsen och VD haft en av styrelsen beslutad arbetsordning och skriftliga instruktioner att förhålla sig till. Arbetsordning och instruktioner reglerar styrelsens respektive VD:s roll, befogenheter och ansvar. Även en av styrelsen beslutad attestordning finns för bolaget att följa.

### Bolagets kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer

Vid bolagsstämman 2019-03-26 utsågs KPMG AB till revisorer i bolagen för en period om fyra år.

Bolaget har kontakt med ordinarie revisorer löpande vid behov samt vid granskning av intern kontroll och den årliga bokslutsgranskningen. Kontakt med kommunens lekmannarevisorer sker i samband med bokslutet eller vid särskilda granskningsuppdrag.

Innan bokslut fastställs träffar bolagets ledning revisorerna. Innan styrelsebeslut avseende årsredovisningen hålls ett slutrevisionsmöte där revisorerna redovisar iakttagelser från pågående revision och bolagets ledning redovisar sin syn på frågor från revisorerna.

Revisionsberättelse samt lekmannarevisorns granskningsrapport lämnas efter styrelsens beslut avseende årsredovisningen. Alla skriftliga rapporter från bolagets revisorer lämnas till styrelsen för kännedom.

### Intern kontroll

I en granskning under 2019 utförd av EY, på uppdrag av Tyresö kommun, konstaterades att bolagets kontrollplan var tillräcklig. Däremot saknades en dokumenterad risk- och väsentlighetsanalys samt att planen inte behandlats på styrelsemöte.

Internkontrollplan för 2020 kommer att färdigställas i början av 2020 och behandlas på styrelsemötet i maj. Internkontrollplan för 2021 kommer att presenteras på styrelsemöte i december 2020.

Tyresö Bostäders 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 ändamålsenlig och kostnadseffektiv
- tillämpliga lagar, föreskrifter och policys efterlevs

Inför varje verksamhetsår ska en plan för uppföljning av den interna kontrollen utarbetas.






## Ärenden som bolaget överlämnat till ägaren Tyresö kommun 2019



Till kommunfullmäktige 2019-04-25: Årsredovisning och koncernredovisning för 2018.

### Uppföljning av bolagets ändamål och ägardirektiv

Bolagsordningen; föremål och ändamål	Uppföljning
<p>Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Tyresö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar.</p> <p>I verksamheten ska bolaget främja en miljömässigt hållbar energianvändning.</p> <p>Bolaget kan även inneha aktier och andra andelar i sådana bolag som har den verksamhet som anges i första stycket.</p>	<p><i>Verksamheten är förenlig med fastställda föremål.</i></p> <p>Bolagsplanen för åren 2019 – 2021 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt de särskilda ägardirektiven. Planen beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta.</p> <p>Bolaget äger samtliga aktier i dotterbolaget Tyresö Vindkraft AB.</p>
<p>Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Tyresö kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.</p> <p>Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.</p> <p>Tillåtna värdeöverföringar inklusive vinstutdelning från ett kommunalt bostadsaktiebolag till ägaren framgår av 3 - 5 §§ lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.</p> <p>Om bolaget likvideras ska dess behållna tillgångar tillfalla Tyresö kommun, samt att eventuellt överskott utöver det av Tyresö kommun tillskjutna kapitalet, ska utnyttjas till gagn för bostadsförsörjningen i kommunen.</p>	<p><i>Verksamheten är förenlig med fastställda ändamål.</i></p> <p>Bolagsplanen för åren 2019 – 2021 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt de särskilda ägardirektiven. Planen beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta.</p>

Ägardirektiv	Uppföljning
<p><b>1. Bolagets huvudinriktning</b> På affärsmässiga principer ska bolaget förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskedena inom Tyresö kommun.</p> <p>Bolaget ska verka för att skapa social gemenskap, god service och trygghet i bostadsområdena samt ge förutsättningar för medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna.</p> <p>Bolaget ska handha bostadsförmedlingen inom kommunen.</p> <p>Bolaget ska förutom vad som anges ovan även uppmärksamma bostadsförsörjningen för följande tre grupper:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ungdomar som söker sitt första egna boende</li> <li>• äldre som efterfrågar anpassade boenden, ökad trygghet för att längre kunna bo kvar i egen lägenhet</li> <li>• personer som av särskilda skäl har svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden. I detta ligger bland annat att hantera förturer i bostadskön enligt närmare överenskommelse med kommunens socialförvaltning.</li> </ul> <p>Hur bolaget avser arbeta för att nå de angivna syftena redovisas till kommunen i en treårig bolagsplan. Planen ska utgå från de mål med mera som beslutats i kommunens treåriga kommunplan och beskriva hur bolaget avser att arbeta för att uppfylla målen.</p> <p>Väsentligare nyförvärv, nybyggnation eller försäljning av fastigheter ska godkännas av kommunen.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i> </p> <p>Under 2019 har 140 nyproducerade lägenheter färdigställts samt ett p-hus och nya lokaler för verksamheten. Bolagets tidigare förvaltningsbyggnad har avyttrats.</p> <p>Befintliga bostadsområden har förvaltats enligt uppdraget.</p> <p>Under 2019 har möten med representanter från lokala hyresgästföreningar skett nio gånger och med kommittén för boinflytande fyra gånger. Utöver det har två boendekonferenser hållits.</p> <p>Två av bolagets bostadsområden har självförvaltning av områdets innergårdar.</p> <p>Under året har totalt 259 lägenheter förmedlats till bolagets intressekö.</p> <p>2015 beslöt styrelsen att reservera 97 lägenheter på 1 rum och kök, max 40 kvm, som ungdomslägenheter för sökanden upp till och med 24 år. Fram till och med 2018 har 25 lägenheter förmedlats, och under 2019 förmedlades ytterligare 9 lägenheter.</p> <p>Under 2018 beslöt styrelsen att reservera 17 lägenheter och under 2019 beslöt styrelsen att reservera ytterligare 28 lägenheter för framtida förmedling till seniorkön. Totalt har Tyresö Bostäder 185 lägenheter reserverade för seniorer från 70 år. Totalt har 14 lägenheter förmedlats till seniorer under 2019.</p> <p>3 förturer har beviljats i samråd med Tyresö kommun.</p> <p>Inga väsentliga nyförvärv, nybyggnation eller försäljning av fastigheter har genomförts under året.</p>
<p><b>1.1 Kompletterande ägardirektiv</b> 2016-10-04 beslöt Kommunfullmäktige att komplettera ägardirektivet med att 25 % av</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i> </p>

<p>de lägenheter bolaget förmedlar ska tillfalla Tyresö kommun fram till 2019-10-01.</p> <p>2019-05-16 beslöt Kommunfullmäktige att komplettera ägardirektivet innebärande att 10 % av de lägenheter bolaget förmedlar ska tillfalla Tyresö kommun från och med de 2019-10-01.</p>	<p>Under 2019 har totalt 62 lägenheter förmedlats till Tyresö kommun, vilket motsvarar 24 %</p>
<p><b>2. Ekonomiska mål</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i> </p> <p>Förräntning enligt ägardirektiv för 2019 uppgick till 4,5 procent (målet var överstigande 2,0 procent).</p> <p>Soliditeten per 2019-12-31 uppgick till 25,5 procent.</p> <p>Utdelning på aktiekapitalet under 2019 uppgick till 222 tkr (motsvarar 1,48 procent).</p>
<p><b>3. Finansiering och kapitalförvaltning</b></p> <p>Bolaget ska följa den av kommunfullmäktige beslutad "finanspolicy för Tyresö kommun och dess helägda företag".</p> <p>Lån får endast tas upp mot kommunal borgen. Lån får inte tas upp genom inteckning i bolaget.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i> </p> <p>Bolaget har följt den finanspolicy som kommunfullmäktige beslutat.</p> <p>Under 2019 upptogs ett nytt lån på 100 Mkr mot kommunal borgen.</p>
<p><b>4. Rapportering till ägaren</b></p> <p>Bolaget ska, förutom årsredovisning, till kommunen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• under verksamhetsåret avge periodrapporter som förutom resultaträkning för perioden omfattar en resultatprognos för året. Av rapporterna skall vidare aktuell uthyrningsläge, aktuell lånestock och viktigare händelser redovisas. Rapporteringen samordnas</li> </ul>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i> </p> <p>Sex styrelsesammanträden har hållits under 2019.</p> <p>Samtliga protokoll med tillhörande underlag och rapporter har tillställts kommunstyrelseförvaltningen där periodrapporter, prognoser, uthyrningsläget samt aktuell lånestock redovisats.</p>

<p>tidsmässigt med vad som gäller för kommunens egen verksamhet,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minst en gång per år redovisa en långtidsbedömning över bolagets ekonomi,</li> <li>• minst en gång per år redovisa hur arbetet enligt den under punkt 1 angivna bolagsplanen fortskrider samt</li> <li>• löpande inge styrelseprotokoll</li> </ul> <p>Vid ordinarie årsstämma ska allmänheten beredas möjlighet att som åhörare följa stämman. Plats och tidpunkt för bolagsstämma skall på lämpligt sätt tillkännages i god tid före stämman.</p>	<p>Bolaget har inte redovisat någon långtidsprognos under 2019.</p> <p>Bolaget har redovisat en treårig bolagsplan för åren 2019 – 2022, en ettårig verksamhetsplan för 2019 samt en kommunikationsplan som beskriver hur bolaget avser arbeta.</p> <p>Bolaget har hållit bolagsstämma där hyresgästföreningen i Tyresö inbjudits att närvara.</p>
<p><b>5. Miljö</b> Bolaget ska arbeta för hållbarhet i fastighetsbeståndet, bland annat med minskad energianvändning och ökad användning av förnybara energikällor.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i> </p> <p>Bolaget har investerat i och vidtagit energibesparande åtgärder som bland annat omställning till ledbelysning, installation av värmepumpar och solceller samt utökat möjlighet till matavfallsinsamling.</p>
<p><b>6. Övrigt</b> Bolaget skall medverka till att samordna sin och kommunens administrativa verksamhet och utnyttja gemensamma system (t ex telefonväxel, ekonomisystem och PA-system) när det är kostnadseffektivt.</p> <p>I sin inköps- och upphandlingsverksamhet ska bolaget så långt möjligt tillämpa kommunens inköspolicy och medverka i "koncernens" inköpssamordning. Bolaget ska i tillämpliga delar följa kommunens regler för representation, värdskap, resor m m.</p> <p>Styrelsen ska samråda med kommunen i frågor rörande anställning eller avveckling av VD för bolaget liksom i frågor rörande VD:s lön och övriga anställningsvillkor.</p> <p>Bolagets VD ingår i kommundirektörens ledningsgrupp.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i> </p> <p>Bolaget har gemensam växel med kommunen.</p> <p>Bolaget tillämpar kommunens inköspolicy och medverkar i inköpssamordning så långt det är möjligt.</p> <p>4 gemensamma upphandlingar har genomförts under 2019. Därutöver har Tybo tagit hjälp av kommunen i 7 egna upphandlingar.</p> <p>Bolagets VD har deltagit regelbundet i kommunens ledningsgrupp sedan september 2019.</p>

Tyresö den 18 maj 2020

*Marie Åkesdotter*

Marie Åkesdotter  
Ordförande

*Maria Öberg*

Maria Öberg  
VD