

Plats och tid: Tyresö Bostäder, Granitstigen 4
Torsdagen den 6 februari 2020 klockan 08.15 – 12.00

Beslutande: Marie Åkesdotter, ordförande
Ida Antonsson
Chris Helin
Thomas Henriksson
Henrik Lundin
Eija Rätty
Anders Wickberg
Inger Wolf Sandhal

Övriga närvarande: Ann-sofi Persson, arbetstagarrepresentant Vision
Maria Öberg, VD

Utses att justera: Chris Helin

Underskrifter

Sekreterare

.....
Maria Öberg

Ordförande

.....
Marie Åkesdotter

Justerande

.....
Chris Helin

Paragrafer: 33 - 39

§ 33 Årsbokslut 2019, bilagor

VD presenterade utfallet av 2019 år räkenskaper.

Styrelsen fastställde årsbokslut 2019.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

RESULTATRAPPORT (tkr)	2019		2019		2018		Kommentarer utfall jmf budget
	UTFALL	PROGNOS 2	Utfall jmf prognos	BUDGET	Utfall jmf budget	Utfall	
INTÄKTER							
Hysesintäkter brutto	313 452	313 020	432	312 208	1 244	281 716	Tidigarelagd inflytt Hasselbacken
Hysesbortfall	-1 493	-1 631	138	-717	-776	-761	Nyproduktion och återtagna lägenheter
Rabatter	-1 388	-2 360	972	-2 360	972	-2 728	HLU-rabatten ej utbetald, förhandling pågår
Hysesintäkter netto	310 571	309 029	1 542	309 131	1 440	278 227	
Övriga intäkter	5 023	4 513	510	3 842	1 181	5 636	Vinst vid försäljning av traktor, ersättning från fsk
SUMMA INTÄKTER	315 595	313 542	2 053	312 974	2 621	283 863	
KOSTNADER							
Underhåll	-45 659	-56 000	10 341	-53 915	8 256	-34 469	HLU är försenat, underhåll omklassificerat till investering
Fastighetsskatt	-5 332	-5 230	-102	-4 845	-487	-4 723	Nya taxeringsvärden från 1/1-2019
Driftkostnader							
Reparationer	-7 647	-7 022	-625	-6 895	-752	-6 584	Tillsammans för Granängsringen
Yttre skötsel	-6 220	-7 020	800	-6 440	220	-5 535	Mild höst
Inre skötsel	-3 948	-4 280	332	-4 092	144	-3 842	
Mvndighetsbesiktningar, tillsyn	-7 949	-7 630	-319	-4 729	-3 220	-3 901	
Vatten	-15 976	-16 600	624	-16 600	624	-14 731	
El	-10 753	-14 050	3 297	-14 050	3 297	-13 731	Hasselbacken ej debiterats 10 månader
Värme	-26 196	-28 000	1 804	-28 000	1 804	-24 554	Installerad bergvärme, mild höst
Renhållning	-10 001	-10 218	217	-10 168	167	-9 475	
Kabel-TV	-946	-950	4	-950	4	-926	
Risikostnader, försäkringar	-11 031	-10 170	-861	-9 990	-1 041	-8 870	Asbetsanering efter brand Granängsringen
Hyres- & kundförluster	-650	-600	-50	-600	-50	-664	
Avgälder	-1 102	-1 108	6	-1 108	6	-1 082	
Arbetskraft	-33 858	-33 757	-101	-35 321	1 462	-33 980	Vakanta tjänster, sjukfrånvaro
Marknad och kommunikation	-810	-940	130	-1 400	590	-1 170	Ej genomförda aktiviteter
Övriga förvaltningskostnader	-18 211	-17 368	-843	-14 261	-3 949	-14 096	Konsulter under frånvaro 1,2 Mkr och Upphandling
Driftkostnader	-155 297	-159 713	4 416	-154 604	-693	-143 140	1,4 Mkr, Flyttkostnader 0,5 Mkr
SUMMA KOSTNADER	-206 288	-220 943	14 655	-213 364	7 076	-182 332	
DRIFTNETTO	109 307	92 599	16 708	99 610	9 697	101 531	
Avskrivningar	-44 143	-46 496	2 353	-46 077	1 934	-40 014	Ej aktiverat Hasselbacken
Ultrangeringar	-1 611	0	-1 611	0	-1 611	-1 500	Mälaren, försäljning juli
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	-45 754	-46 496	742	-46 077	324	-41 514	
FINANSIELLA POSTER							
Ränteintäkter & bidrag	116	130	-14	130	-14	132	
Räntekostnader inkl borgensavg	-15 457	-16 000	543	-22 000	6 543	-19 044	Fortsatt låga räntor
SUMMA RÄNTENETTO	-15 341	-15 870	529	-21 870	6 529	-18 911	En budgeterad nyupplåning uteblev, fortsatt låga räntor
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	48 212	30 233	17 979	31 663	16 549	41 106	
Poster av engångskaraktär	6 998	7 101	-103	15 600	-8 602	4 046	Mälaren, försäljning juli
Bokslutsdisposition	-19 245	0	-19 245	0	-19 245	-9 388	Koncernbidrag lämnat till Vindkraft
Skatt	-3 602	0	-3 602	0	-3 602	-5 814	
RESULTAT	32 364	37 334	-4 970	47 263	-14 899	29 950	

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	310 571	278 227
Övriga förvaltningsintäkter		5 023	9 682
		315 595	287 909
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-45 659	-34 469
Driftkostnader	3, 4	-121 439	-109 159
Personalkostnader	5	-33 858	-33 980
Fastighetsskatt		-5 332	-4 723
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-44 143	-40 014
Övriga rörelsekostnader		-7 527	-1 500
		-257 957	-223 845
Rörelseresultat		57 637	64 064
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		12 914	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	116	132
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-15 457	-19 044
		-2 427	-18 912
Resultat efter finansiella poster		55 211	45 152
Bokslutsdispositioner	8	-19 245	-9 388
Resultat före skatt		35 966	35 764
Skatt på årets resultat	9	-3 602	-5 814
Årets resultat		32 364	29 950



Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

14 (33)

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

0

0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

1 850 184

1 714 882

Inventarier, verktyg och installationer

12

9 467

8 603

Pågående nybyggnader

13

676 261

700 340

2 535 911

2 423 825

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

14, 15, 16

4 000

4 000

Andra långfristiga fordringar

1 194

1 153

5 194

5 153

Summa anläggningstillgångar

2 541 105

2 428 978

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar

825

2 154

Fordringar hos koncernföretag

0

350

Övriga fordringar

17

3 817

841

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18

31 454

39 970

36 095

43 315

Kassa och bank

19

74 816

20 556

Summa omsättningstillgångar

110 911

63 871

SUMMA TILLGÅNGAR

2 652 016

2 492 849



**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		15 000	15 000
Uppskrivningsfond		3 867	3 867
Reservfond		82 201	82 201
		101 068	101 068
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		507 345	477 617
Årets resultat		32 364	29 950
		539 709	507 567
Summa eget kapital		640 777	608 635
Obeskattade reserver	21	32 362	30 802
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	41 759	41 633
Summa avsättningar		41 759	41 633
Långfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut		1 365 000	1 230 000
Summa långfristiga skulder		1 365 000	1 230 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		475 000	510 000
Leverantörsskulder		33 417	27 559
Skulder till koncernföretag		25 432	7 081
Övriga skulder		4 974	4 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	33 294	32 203
Summa kortfristiga skulder		572 116	581 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 652 016	2 492 849



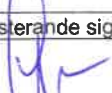


§ 34 Preliminär kostnads- och investeringsbudget för 2020, bilagor

Preliminär kostnads- och investeringsbudget för 2020 presenterades.
Hyresförhandlingar för 2020 är ännu inte klara varför hyresintäkter än så länge är preliminära.

Planerat underhåll uppgår till 58 Mkr och investeringsbudget förutom eventuell nyproduktion uppgår till 70,8 Mkr.

Styrelsen noterade rapporten.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

RESULTATRAPPOR (tkr)

	2020 BUDGET	2019 UTFALL	2018 UTFALL	Förändring Budget-20 vs Utfall 2019
INTÄKTER				
Hysesintäkter brutto	325 864	313 452	281 716	12 412
Hysesbortfall	-1 000	-1 493	-761	493
Rabatter	-2 000	-1 388	-2 728	-612
Hysesintäkter netto	322 864	310 571	278 227	12 293
Övriga intäkter	4 637	5 023	9 682	-386
SUMMA INTÄKTER	327 501	315 595	287 909	11 906
KOSTNADER				
Underhåll	-58 025	-45 659	-34 469	-12 366
Fastighetsskatt	-5 450	-5 332	-4 723	-118
Driftkostnader				
Reparationer	-7 850	-7 647	-6 584	-203
Yttre skötsel	-7 500	-6 220	-5 535	-1 280
Inre skötsel	-4 210	-3 948	-3 842	-262
Myndighetsbesikningar, tillsyn	-5 959	-7 949	-3 901	1 990
El	-14 050	-10 753	-13 731	-3 297
Värme	-28 000	-26 196	-24 554	-1 804
Vatten	-17 000	-15 976	-14 731	-1 024
Renhållning	-9 500	-10 001	-9 475	501
Kabel-TV	-950	-946	-926	-4
Risikostnader, försäkringar	-6 020	-11 031	-8 870	5 011
Hyses- & kundförluster	-600	-650	-664	50
Avgälder	-1 110	-1 102	-1 082	-8
Arbetskraft	-36 704	-33 858	-33 980	-2 846
Marknadsföring	-1 350	-810	-1 170	-540
Övriga förvaltningskostnader	-15 174	-18 211	-14 096	3 037
Driftkostnader	-155 977	-155 297	-143 140	-680
SUMMA KOSTNADER	-219 452	-206 288	-182 332	-13 164
DRIFNETTO	108 049	109 307	105 577	-1 258
AVSKRIVNINGAR				
	-62 537	-45 754	-41 514	-16 783
FINANSIELLA POSTER				
Ränteutgifter & bidrag	130	116	132	14
Räntekostnader inkl borgensavg	-20 800	-15 457	-19 044	-5 343
SUMMA RÄNTENETTO	-20 670	-15 341	-18 911	-5 329
RESULTAT EFTER				
FINANSIELLA POSTER	24 842	48 212	45 152	-23 370
Poster av engångskaraktär	0	6 998	0	-6 998
RESULTAT FÖRE				
BOKSLUTS.DISP. OCH SKATT	24 842	55 211	45 152	-30 369

**Kommentarer
budget**

Hysesjusteringar bostäder preliminärt 2%, Hasselbacken helt inflyttad
Arbete återtagna lägenheter skapar mer hyresbortfall
Objektsbundna hyresrabatterna trappas ner, höjd taget för HLU-rabatt

Planerat underhåll 2020, projekt 2019 fortsätter under 2020

Hasselbacken tillkommer

Inga energideklarationer under 2020
Hasselbacken helt inflyttad
Hasselbacken helt inflyttad
Hasselbacken helt inflyttad
Ny taxa

Räknar med minskade vattenskador

3% löneökningar från april
Brandfilter till alla hyresgäster
2019 hög pga konsulter för upphandlingar, inhyrd personal samt flyttkostnader

Hasselbacken aktiveras i februari

Räntekostnadsprognos enligt finanskonsumts bedömning

Områden	Uppskattat belopp kr		
	Investering	Underhåll	Totalsumma
* Alla	3 400 000	28 250 000	33 150 000
Asfaltering och linjemarkering		1 750 000	1 750 000
HLU		4 500 000	6 000 000
Kök o bad , löpande (Kyl,frys, badkar, köksbänkar mm) , el		10 300 000	10 300 000
Ojämn värme. Injustering		500 000	500 000
Omflyttning golv, målning		5 000 000	5 000 000
Trygghetsbesiktningar och åtgärder i utemiljön		500 000	500 000
Underhåll löpande, fläktar		700 000	700 000
Underjordsbehållare för matavfall	2 500 000		2 500 000
Upprustning av mlljöstugor inklusive skalskydd	900 000		900 000
Åtgärd vattenskador		5 000 000	5 000 000
* Alléplan		20 000	20 000
Slipa och lacka portpartier 2st		20 000	20 000
* Angelikan/Basilikan	10 750 000	775 000	11 525 000
Byte dörrar, karm och trycke, nya postboxar	6 050 000		6 050 000
Fasad, Renovering, målning. Takomläggning carport	3 900 000	575 000	4 475 000
Renovering kvarvarande två tvättstugor och byte av maskinpark vid behov	800 000		800 000
Trappor , genomgång och byte infästning		200 000	200 000
* Bagarsvängen	1 270 000	3 015 000	4 285 000
Byte av entrépartier, inredörrar etc. I samband med aptusinstallation	800 000	15 000	815 000
Målning fasad och carport, tvätt plåtar och takomläggning	470 000	3 000 000	3 470 000
* Bergaliden	4 750 000		4 750 000
Tak, samtliga bostadshus. Två etapper 2020 och 2021.	4 750 000		4 750 000
* Björkbacken		250 000	250 000
Stampsolning samtliga stammar		250 000	250 000
* Centralområdet		910 000	910 000
Omläggning plattor/asfalt		650 000	650 000
Slipa och lacka portpartier, 19st, samt uppfräschning huset		260 000	200 000
* Ekbacken	7 700 000	1 190 000	8 890 000
Byte eller förstärkning (secustrip) av dörrar till driftutrymmen		160 000	160 000
Installation av shunt till värmesystemet pga ojämn värme	200 000		200 000
Nedgångna fasader garage		1 000 000	1 000 000
Nya UC	1 000 000		1 000 000
Postboxar, myndighetskrav, samt APTUS	5 500 000		5 500 000
Stambytesprojektering	1 000 000		1 000 000
Tömning av förrådsutrymmen/skyddsrum		30 000	30 000
* Ekbacken, nya	1 000 000	50 000	1 050 000
Byte av ftx	1 000 000		1 000 000
Målning av fasadgavel		50 000	50 000
* Granängsringen	18 500 000	3 750 000	22 250 000
Aptusinstallation + låsbyte. Byte entre, inredörrar etc	15 000 000		15 000 000
Byta ut gamla maskiner i tvättstugor	500 000		500 000
Byte till LED- armaturer trapphus och källarförråd	1 000 000		1 000 000
Port 52-53, Spackla och måla väggar från vån2-9		300 000	300 000
Projektering - Upprustning. Fasadprogram inkl plan per hus		1 100 000	1 100 000
Reparation av socklar i trapphus		100 000	100 000
Trädbeskrning		250 000	250 000
Underhåll takterrasser, enligt tidigare koncept	2 000 000		2 000 000
Vattenskador, bristande PVC-stammar. Start köksstammar		2 000 000	2 000 000

Områden	Uppskattat belopp kr		
	Investering	Underhåll	Totalsumma
* Gösen	2 000 000	765 000	2 765 000
Dammhuvor till postboxar		5 000	5 000
Fasad, tvätt och målning. Tak, klimatsmart av papp(läckage), isolering	2 000 000	550 000	2 550 000
Målning av korridoren tvättstugorna. Tömning av förråd/skyddsrum		60 000	60 000
Ventiler stigarledning, brand		150 000	150 000
* Kamomillen		450 000	450 000
Målning trapphus		450 000	450 000
* Koriandern	3 500 000	6 000 000	9 500 000
Nya dörrar på radhusen och postboxar	3 500 000		3 500 000
Vattenskadeproblematik, 1/3 av kvarvarande badrum, utförs etappvis.		6 000 000	6 000 000
* Kringelkroken	700 000	8 000 000	8 700 000
LEDbelysning i drift och förrådsutrymmen	200 000		200 000
Ombyggnad lekplats	500 000		500 000
Renovering fyra bostadshus och komplementbyggnader, fasader		8 000 000	8 000 000
* Krusboda	7 900 000	120 000	8 020 000
Duschbehov pga vattenskador, åtgärd nedgången WC i f.d bovärdskontor		120 000	120 000
Nytt tak på kvarvarande hus, läggs om med klimatsmart papptak.	1 750 000		1 750 000
Samtliga fasadpaneler byts och målas.	6 150 000		6 150 000
* Veronikan	9 050 000	950 000	10 000 000
Byte till LED- armaturer garage (12 st)		50 000	50 000
Fallande tegelstenar, brister i tak och fasad. 2 bostadshus och tvättstuga	8 750 000		8 750 000
Tvättstuga ,renovering, ny maskinpark, målning, takomläggning (sedum)	300 000	900 000	1 200 000
* Vinrankan	250 000	2 350 000	2 600 000
Fuktskadad tvättstuga, troligt dräneringsbehov		1 000 000	1 000 000
Nedgångna fasader garage, renovering eller rivning		900 000	900 000
Ny lekplats	250 000		250 000
Stamspolning samtliga stammar		450 000	450 000
* Åkervägen		1 130 000	1 130 000
Fasader, renovering och målning		880 000	880 000
Stamspolning samtliga stammar		250 000	250 000
* Nejonögat		50 000	50 000
Målning av golv i hushållssoprum		50 000	50 000
* Totalsumma	70 770 000	58 025 000	130 295 000

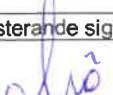


§ 35 Bolagsplan 2020 – 2022, bilaga

Nytt reviderat förslag presenterades.

Styrelsen beslutade att godkänna bolagsplanen för 2020 - 2022.

Reservation

Inger Wolf Sandahl reserverade sig (bilaga).

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Bolagsplan för Tyresö Bostäder AB 2020 - 2022

Tyresö Bostäder har som huvudinriktning att på affärsmässiga och hållbara principer förvalta bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskeden i Tyresö. I enlighet med ägardirektiven har styrelsen upprättat följande bolagsplan. Bolagsplanen är ett levande dokument och revideras årligen.

Ägare

Tyresö Bostäder är ett kommunalägt bolag som har flera intressenter med varierande förväntningar. Ägarens förväntan är uttryckt i ett ägardirektiv om bolagets ändamål;

Bolaget ska vara ett välskött och långsiktigt agerande bostadsserviceföretag inom Tyresö kommun.

Bolagets huvudinriktning:

- *På affärsmässiga principer ska bolaget förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskeden inom Tyresö kommun.*
- *Bolaget ska verka för att skapa social gemenskap, god service och trygghet i bostadsområdena samt ge förutsättning för medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna.*
- *Bolaget ska handha bostadsförmedlingen inom kommunen.*
- *Bolaget ska även uppmärksamma bostadsförsörjningen för ungdomar som söker sitt första egna boende, äldre som efterfrågar anpassade boenden samt personer som av särskilda skäl har svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden.*

Ägarens direktiv avseende förräntning på eget kapital är att resultat före skatt och eventuella realisationsvinster/förluster ska överstiga kommunens internränta plus en halv procentenhet till dess att soliditeten uppgår till minst 15 procent.

Vidare ska en årlig utdelning lämnas på aktiekapitalet som med en procentenhet överstiger den genomsnittliga statslåneräntan under närmast föregående räkenskapsår.

För 2019 uppgår förräntningskravet till 2 % och utdelningskravet på 1,51 %.

Affärsidé

Målsättningen med affärsidén är att tydliggöra vad Tyresö Bostäder ska utföra, hur det ska utföras och för vem.

Vår affärsidé – *Tyresö Bostäder är ett aktivt och hyresgästnära serviceföretag som på affärsmässiga principer förvaltar och förmedlar attraktiva hyresrätter till de som vill leva och bo i Tyresö – ställer krav på oss som värd för våra områden. För att följa vår affärsidé ska vi lyssna på våra hyresgäster och skapa en trivsamt och trygg boendemiljö för dem.*

Vision

Målsättningen med visionen är att skapa en bild av var Tyresö Bostäder ska befinna sig i framtiden, den riktning dit bolaget vill, samt vår affärsposition gentemot våra hyresgäster men även mot andra hyresaktörer i Tyresö kommun.



Vår vision – *Där man vill leva och bo* – innebär att det ska finnas en plats för var och en inom vårt bestånd där man vill leva och bo. Det innebär att de boende trivs i lägenheten som de hyr av oss men att även miljön i övrigt upplevs som trygg och trivsamt.

Värdegrund

Vår värdegrund ger uttryck för hur vi ska förhålla oss till våra hyresgäster och till varandra inom organisationen och ska vara ett föredöme som bygger vår företagskultur.

Föredöme när det gäller ansvar

Våra värdeord – Dialog, Engagemang, Långsiktighet, Tillgänglighet och Affärsmässighet (DELTA) – beskriver hur vi tillsammans ska skapa boendeglädje för våra hyresgäster och arbetsglädje för våra medarbetare. Värdegrunden ska vara det förhållningssätt som genomlyser och kännetecknar vår verksamhet samt organisationens arbetssätt.

Fastigheter

Tyresö Bostäder förvaltar drygt 252 000 kvm fördelat på 3 383 lägenheter och 226 lokaler/förråd och är den största hyresvärden i Tyresö.

För att utöka beståndet är ambitionen att producera flerbostadshus av hög standard för långsiktig förvaltning i centralt belägna områden. Husen ska vara klimatsmarta och resurseffektiva med produktionskostnader som möjliggör rimliga hyresnivåer. Det innebär också att utformningen av lägenheterna och allmänna utrymmen ska vara yteffektiva samt att arkitektur, materialval och tekniska lösningar medför låga driftkostnader samtidigt som kvalitén är hög

Nyproduktion sker företrädesvis på befintlig egen mark för att möjliggöra lägre produktionskostnader och kunna erbjuda hyresrätter till rimliga hyror. Förvärv av fastigheter där det är optimalt ur såväl hyresgästers perspektiv som vår fastighetsförvaltning är ytterligare en strategi för att utöka lägenhetsbeståndet.

Nyproduktion

Tyresö Bostäders målsättning är att påbörja minst en nybyggnation per år fram till och med 2022 under förutsättning att planarbeten inte försenas eller omprioriteras, samt att bolaget har de ekonomiska resurser som krävs. Det innebär mellan 100 till 150 färdigställda bostäder per år och att bolaget växer över tid.

Inom eller i anslutning till befintligt fastighetsbestånd har ett antal platser som lämpar sig för nyproduktion identifierats. Exempel på lämpliga är Tyresö centrum, Lindalen, Trollbäcken och Tyresö strand. Dessa områden lämpar sig väl eftersom handel, service, kommunikation och skolor redan är etablerat i dess närhet. I områdena kring Tyresö centrum och Trollbäcken finns det dessutom behov av lägenheter med tillgång till hiss då det saknas i större delen av de befintliga fastigheterna.

Genom utveckling och förädling av befintliga fastigheter kan ytterligare bostäder tillkomma, till exempel genom att omvandla vakanta lokaler till bostäder och genom att bygga bostäder på befintliga parkeringsgarage.



Underhåll och utveckling

I våra befintliga områden ska vi utveckla både boendemiljön och vårt sätt att förvalta fastigheterna så att vår vision – *Där man vill leva och bo* – blir synliggjord för hyresgästerna. Genom att bevaka omvärlden och ta del av lyckade byggnadsprojekt inom varierande områden ska bolaget förädla och utveckla befintliga fastigheter.

Åldersfördelningen bland bolagets fastigheter varierar med tyngdpunkter på 60-tals och 80-tals produktioner. De olika produktionsåldrarna innebär att vissa fastigheter kommer att behöva underhållas ungefär samtidigt vad gäller vissa komponenter. Den långsiktiga planen för framtida underhåll ger en överblick över hela fastighetsbeståndet och ger vägledning för prioritering av åtgärder och tidplaner.

Enligt ett ägardirektiv beslutat av Kommunfullmäktige den 23/1 2020 ska Tyresö Bostäder AB projektera ombyggnad av fastigheten Björkdalen i enlighet med kommunstyrelsens beslut 2019-11-12. Utredning pågår om kommunen ska förvärva två av fastigheterna i Björkbacken.

Finansiering

Lån mot kommunal borgen med tillskott av egna medel kommer att vara det vanligaste finansieringsalternativet. Målet är att finansiera nyproduktion med minst 20 procentegna medel för att sänka belåningsgraden och inte försämra soliditeten.

En upprättad långtidsprognos som inkluderar nyproduktion, större underhållsprojekt samt utveckling av befintligt fastighetsbestånd visar att bolaget behöver hitta en annan finansiering än enbart nyupplåning för att behålla den finansiella stabiliteten.

Att avyttra vissa fastigheter som inte är optimala att äga ur förvaltningssynpunkt eller att producera bostadsrätter eller ägarlägenheter i samband med nyproduktion kan vara olika finansieringsmöjligheter.

Nya och befintliga hyresgäster

Inflyttningen till Tyresö kommun är stark och Tyresö hör till de fem kommuner i landet som procentuellt sett haft störst befolkningsökning de senaste åren. Totalt bor drygt 48 000 personer i Tyresö.

Efterfrågan på hyresrätter är stor, drygt 32 000 personer står i bolagets intressekö och lediga lägenheter som publiceras har i snitt mellan 800 till 1 000 sökande. Omflyttningen av hyresgäster ligger under 10 procent (exklusive äldreboenden) vilket motsvarar drygt 200 nytecknade kontrakt per år. Av dessa går ungefär hälften till egna byten, överlåtelse och förturer, resterande drygt 100 lägenheter går till intressekön.

Unga vuxna har svårt att skaffa eget boende på dagens bostadsmarknad. För att underlätta får ungdomar anmäla sig till intressekön redan vid 16 års ålder. Vidare är ett antal lägenheter reserverade för personer upp till 24 år med max tio års kontraktstid.

Befolkningsprognoser för Tyresö visar att andelen äldre kommer att öka. Genom att identifiera lägenheter som lämpar sig som seniorbostäder med centrala lägen och tillgång till hiss finns möjlighet att reservera dessa för sökanden från 70 år och äldre.

Möjlighet till medicinsk förtur finns för hyresgäster när behov uppstår för ett mer anpassat boende, till exempel behov av hiss eller marklägenhet samt ekonomisk förtur för våra hyresgäster som på grund av ändrade ekonomiska förutsättningar har behov av lägre hyra. I samarbete med Tyresö kommun ges även social förtur till personer som har särskilt svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden.

Enligt ett nytt ägardirektiv som gäller från 1 oktober 2019 ska 10 procent av de lägenheter bolaget förmedlar tillfalla Tyresö kommun.




Organisation

Tyresö Bostäder har en organisation som utgår från hyresgästernas och fastighetsbeståndets behov. Organisation, arbetssätt och kompetens utvecklas kontinuerligt och justeras efter de förutsättningar och krav som förändringar i vår omvärld ställer.

Vi ska sträva efter att uppfattas som en attraktiv och utvecklande arbetsplats för både kvinnor och män. Vi ska behandla alla människor med respekt och värdighet enligt vår värdegrund och samverka för att jämställdhet och mångfald i arbetslivet ska uppnås.

Digitalisering

Samhällets digitalisering påverkar även Tyresö Bostäder och det är viktigt att fånga de möjligheter som den innebär. Hyresgästernas ökade krav på tillgänglighet utifrån ett digitaliserat samhälle innebär att företaget behöver anpassa processer, arbetsmetoder och förhållningssätt samt utveckla de digitala kommunikationskanalerna. Även för utvecklingen av boendemiljön är digitaliseringen av våra fastigheter viktig.

Tyresö Bostäder ska ligga i framkant när det gäller att nyttja digitaliseringens fördelar. Genom att delta i Sveriges Allmännyttas Digitaliseringsinitiativ ges bolaget möjlighet att ta del av en samlad kompetens för att bli en starkare aktör, kunna driva utvecklingen i strategiskt viktiga frågor och få stöd i digitaliseringen av bolaget.

Miljö och hållbarhet

Tyresö Bostäders förhållningssätt till miljön kommer att påverka generationer i framtiden. Vi ska arbeta för att minska vår miljöpåverkan på lång och kort sikt och därigenom förebygga förorening och utarmning. Vi ska sköta våra fastigheter med miljöhänsyn i hela dess livscykel, från projektering via byggskede över förvaltning till eventuell rivning.

Energiåtgången inom bostadsförvaltning är i fokus idag. För Tyresö Bostäder betyder det att vid nyproduktion kommer det att tas hänsyn till regler och krav för energiförbrukning men även att sträva efter att uppnå optimal nivå för befintliga fastigheter.

Tyresö Bostäder har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ med målet att bolaget ska vara fossilfritt senast år 2030 samt att ha 30 procent lägre energianvändning år 2030 jämfört med år 2007.

Även sociala och ekonomiska hållbarhetsfrågor har stort fokus i dagens samhälle och ska i hög grad präglade bolagets verksamhet. Hållbarhetsarbetet ska utgå från FN:s Globala mål med väl avvägda beslut utifrån ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv.

Kommunikation och marknadsföring

God kommunikation är avgörande för att nå företagets vision och mål. Det medverkar även till att skapa en tydlig och trovärdig bild av Tyresö Bostäder som hyresvärd, arbetsgivare och samarbetspartner.

Kommunikation spelar också en viktig roll för att skapa ett gott arbetsklimat och effektivitet i organisationen. Kommunikationen ska samordnas över avdelningsgränser och ge en enhetlig helhetsbild samt öka förståelsen för vår verksamhet, det arbete som görs och de beslut som fattas.

För att stärka varumärket och utveckla relationen med våra hyresgäster ska bolaget kommunicera och föra dialog i kanaler anpassade till olika målgrupper genom bland annat webb, sociala medier, personliga möten och skriftlig information.



Intern kontroll

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. Planen ska innehålla:

- vilka rutiner och kontrollmoment som ska följas upp
- hur ofta ska uppföljning ska ske
- vem som ansvarar för uppföljning/kontroll
- vem ansvarar för att uppföljning /kontroll skett
- en genomförd risk- och väsentlighetsanalys

Planen ska därefter antas av styrelsen.

Tyresö, februari 2020



Marie Åkesdotter

Ordförande



Maria Öberg

VD



Reservation

Styrelsemöte nr 199, under rubriken Finansiering i Bolagsplanen

I bolagsplanen föreslås möjligheten att finansiera nyproduktion genom att avyttra egna fastigheter "om de inte är optimala att äga ur förvaltningssynpunkt". Dessa avyttrade bostäder skulle då kunna omvandlas till bostadsrätter eller ägarlägenheter.

Vänsterpartiet anser att Tyresö Bostäder borde precisera vilka bostäder det i så fall skulle handla om. När är en fastighet inte optimal att äga ur förvaltningssynpunkt? Hur uppfattas detta av de hyresgäster som bor i dessa hus? Tyresö Bostäder ska producera och förvalta hyresrätter som de flesta ska ha råd att efterfråga. Vänsterpartiet vill inte att Tyresö Bostäder ska bidra till att fler hyresrätter omvandlas till bostadsrätter eller ägarlägenheter. Vi vill därmed hindra ökningen av hushållens privata skulder eller att de hyresgäster som inte beviljas lån för att köpa sin bostad skulle få sina grannar som värd.

Vi ifrågasätter också om det är långsiktigt ekonomiskt förmånligt att avyttra egna fastigheter för att finansiera nyproduktion.

Tyresö 6 februari 2020

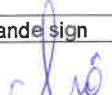




Inger Wolf Sandahl, (v)

§ 36 Verksamhetsplan 2020, bilaga

Nytt reviderat förslag presenterades.

Styrelsen noterade verksamhetsplanen för 2020

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Verksamhetsplan för Tyresö Bostäder AB 2020

Syfte

Syftet med Tyresö Bostäders verksamhetsplan är att tydliggöra verksamhetens inriktning och mål samt vara ett verktyg för planering och genomförande för det resultat verksamheten ska uppnå under det kommande året.

Fastigheter och nyproduktion

Under 2019 blev de sista lägenheterna färdigställda för inflyttning på Hasselbacken. Därmed uppgår bolagets lägenhetsbestånd till 3 383 lägenheter.

Ett antal planer för fortsatt nyproduktion är i olika stadier i detaljplaneprocesser.

Detaljplanearbetet avseende Maria Sofias väg i Tyresö Strand har förskjutits i väntan på att Tyresövägen ska breddas. En fastighet i anslutning till våra befintliga förvärvades i början av 2019. Där ska bygglov sökas för tillfälliga bostäder i modulboende som kommer att erbjudas både till ungdomar och till Tyresö kommun under 2020.

Övriga planer som är på gång i olika skeden är Gösen i Tyresö centrum (100 lägenheter) samt påbyggnaden på Granängsringens p-hus (80 lägenheter). Vidare ska framtida användning av Björkbacken utredas liksom utvecklingen av Trollbäckens centrum.

Kommunen har för avsikt att överlåta mark i Lindalen till bolaget för ytterligare nyproduktion. För att skapa prisvärda hyresrätter under rimlig tid kommer vi att verka för en liknande detaljplaneprocess och byggmetod som för Temyntan.

För befintliga fastigheter ska takten på underhåll och renoveringar ökas då bolaget nu har mer resurser, både ekonomiskt och organisatoriskt. Underhållsåtgärder för varje område ska planeras med en horisont om tre till fem år för att samordna olika åtgärder som kan utföras samtidigt istället för några års mellanrum.

Under 2020 kommer fokus ligga på åtgärder som prioriteras utifrån myndighetskrav, energi/hållbarhet samt trygghet och säkerhet.

Som ett led i vårt miljöarbete ska vi inventera bilplatser för alternativ användning som till exempel snabb-laddplatser för elbilar eller miljöstugor.

Hyresgäster

Boendeglädje är summan av flera upplevelser. Därför är det viktigt att genomföra aktiviteter som riktar sig till hyresgästerna. Dialog förs dagligen med våra hyresgäster via möten med bolagets personal, via vårt kundärendesystem och genom olika aktiviteter.

Precis som med egen personal utbildar vi våra entreprenörer hur vi vill att de ska kommunicera med våra hyresgäster, både inför och efter besök, så att hyresgästen får en positiv bild av Tyresö Bostäder.

Ett pågående arbete med systematisk hyressättning fortsätter och kommer att innebära ett stort samarbete med de lokala hyresgästföreningarna samt en stor informationsinsats till samtliga hyresgäster. Under 2020 ska vi inventera de flesta av våra lägenheter för att dokumentera status och utrustning samt genomföra en enkätundersökning bland hyresgästerna som ett led i att poängsätta lägenheterna för kommande omfördelning av hyresnivåer.



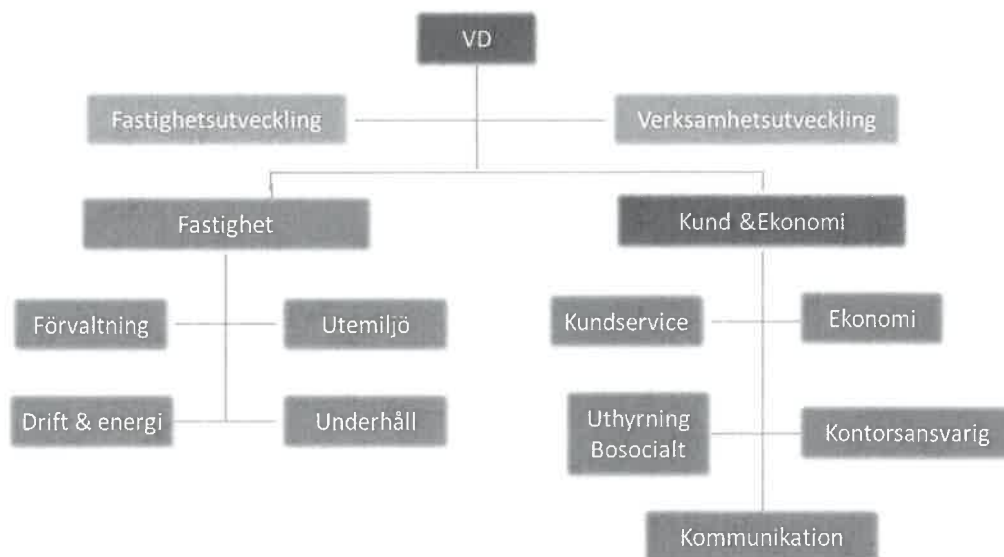
Genom tätare nyhetsbrev, utformade och riktade till våra hyresgäster i respektive områden kan vi informera både om vad vi gjort och om större kommande projekt. Likaså kan vi förmedla synpunkter och resultat från vår hyresgästenkät från det specifika området. Vår förhoppning är att det ska öka viljan att svara på enkäten i framtiden och därmed öka svarsfrekvensen.

Organisation

Verksamheten är organiserad med fokus på tydlig kunddialog och effektiv fastighetsförvaltning. Intrimning och justering av arbetssätt och processer fortsätter kontinuerligt för att skapa en tydlig organisation i syfte att stärka samarbetet mellan avdelningarna och öka återkopplingen till våra hyresgäster.

Bolaget har framtida utmaningar inom aktuella områden som bland annat energieffektivisering, digital transformering och inte minst hållbart arbete. Därtill kommer större underhållsprojekt som sträcker sig över ett antal år. Organisationen har därför utökats och kompletterats för att tillgodose att rätt kompetenser och tillräckligt med resurser finns på plats för att hantera dessa utmaningar.

Under 2020 ska nya, digitala arbetssätt inarbetas med ambitionen att ge tydlig information till våra hyresgäster och effektivisera våra förvaltningsåtgärder.



Hållbarhet

Bolaget har initierat ett hållbarhetsarbete utifrån FN:s globala mål. Syftet är att åstadkomma väl avvägda beslut utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv som stödjer varandra för att skapa en långsiktig och hållbar samhällsutveckling.

Miljö

Även om Tyresö Bostäder arbetar kontinuerligt med att sänka energiförbrukningen i fastigheterna har bolaget anslutit sig till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ för att höja ambitionsnivån ytterligare. Under 2020 ska bolaget utreda vilka åtgärder som bäst lönar sig för att sänka bolagets totala energianvändning.

Att installera värmepumpar i våra bostadsområden har visat sig snabbt ge minskad förbrukning och därmed även kostnader vilket ger en bra avkastning på en sådan investering. Under 2020 ska vi undersöka en möjlig och hållbar lösning för att investera i solceller på tak i vissa områden.

Hantering av hushållsavfall inom områdena ska ske så att miljöpåverkan minimeras och att hyresgästernas upplevelse är positiv. Matavfallsinsamling har införts i de flesta av våra områden där det är möjligt att ta hand om avfallet. På tur står Granängsringen som får nya underjordsbehållare för både rest- och matavfall i samband med renovering av sopsug. Därmed har vi möjliggjort insamling av matavfall i nästan hela vårt lägenhetsbestånd.

Socialt

Tillsammans med Tyresö kommun ska vi ge ungdomar chansen att lyfta sitt egna område. Genom ett meningsfullt sommarjobb får ungdomar ett större ägandeskap och stolthet för sina områden samtidigt som vi minskar skadegörelse och vandalism.

Under 2020 ska vi genomföra projektet Tillsammans för Granängsringen i ännu större omfattning. Vi ska även utarbeta en plan för att kunna ta emot praktikanter under lov och andra tider på året.

Ekonomi

Bolaget står inför stora underhållsåtgärder kommande år. Det är en utmaning att förhandla fram rimliga hyreshöjningar som till viss del kan förhindra nyupplåning för större underhållsåtgärder som till exempel stambyten.

Med tanke på bolagets relativt höga belåningsgrad vill vi undvika att låna till underhåll. Under året kommer därför fortsatt fokus ligga dels på uppföljning av entreprenörsavtal med avseende på korrekt fakturering och dels på plan för underhåll fem år framåt. En flerårig plan innebär en möjlighet till en kostnadseffektivt underhåll.

Fortsatt satsning på energibesparande åtgärder är prioriterat för att i möjligaste mån hålla taxerelaterade kostnader nere.

Ränteläget är dock fortsatt lågt. Om inte något nyproduktionsprojekt startar 2020 möjliggör det att vi kan genomföra nödvändiga underhållsåtgärder nästkommande år utan nyupplåning.

Digitalisering

Tyresö Bostäder har gått med i Sveriges Allmännyttas Digitaliseringsinitiativ för att kunna bli en starkare aktör och få våra intressen bättre tillvaratagna. Genom att samordna resurser och ta vara på den kunskap som finns inom medlemsföretagen kan digitaliseringen accelereras hos de bolag som deltar.

Bolaget är en liten bit på väg, till exempel med digitala styrsystem för fastigheterna, personalen har utrustats med digitala arbetsredskap för rondering och besiktning samt att hyresgäster kan signera avtal elektroniskt. Under 2020 kommer installation av passagesystem och digitala trapphustavlor att ske på några områden, och en mobil applikation för snabba meddelande till hyresgäster har lanserats.

Vidare har installation av fiber och öppet nät påbörjats som möjliggör bland annat för våra hyresgäster att själva välja tjänsteleverantör men även att utveckla styrningen av våra fastigheter. Installationen omfattar samtliga bostadsområden förutom Krusboda (som har egen antenssamfällighet) och ska vara klart under hösten 2020.



Intern kontroll

I en granskning utförd av EY under 2019 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 mars. Internkontrollplan för 2021 kommer att presenteras på styrelsemöte i december 2020.

Målstyrning och uppföljning

Samtliga i organisationen medverkar i målstyrningsarbetet. Ledningen tar fram fokusområden för respektive målområde för kommande år. Tillsammans med medarbetarna bryts dessa ned till delmål och aktiviteter för respektive avdelning.

På medarbetarsamtalen i slutet av året sätts individuella mål för varje medarbetare som utifrån sina egna arbetsuppgifter ska kunna förstå hur de egna målen leder till de övergripande målen.

Uppföljning av målen är viktigt för att säkerställa att verksamhetsplanen blir genomförd och därmed den utveckling av verksamheten som eftersträvas. Uppföljning av målarbetet sker vid uppföljningssamtal under våren och hösten för att säkerställa att medarbetaren är på rätt väg och har rätt förutsättningar att nå målen.

Under 2020 ska ett målstyrningsverktyg implementeras för att säkerställa målprogressen och att resultat följs upp.

Tyresö, februari 2020





Maria Öberg

VD


MR

§ 37 Fullmakt refinansiering (omförhandling av befintliga lån)

Styrelsen uppdrar till VD och ekonomichef att under 2020, för företagets räkning, omsätta lån, det vill säga låna upp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning under nämnda period.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

§ 38 **Rapporter**

1. Projektrapport

Hasselbacken

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

Sopsug

Redovisning av rör under mark pågår, projektet beräknas vara klart kvartal 3 2020

2. Finansrapport, bilaga

Bruttosnittränta uppgår per 191130 till 0,84 % inklusive borgensavgift. Vid samma tidpunkt uppgår andel med justering inom 12 månader till 40 % och andel med förfall inom 12 månader till 26 %.

3. Uthyrningsrapport

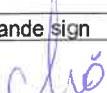

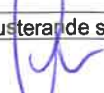
Omflyttningen för hela 2019 uppgår totalt till 8,6 % exklusive äldreboenden. Inga vakanser noteras.

4. Trygghet och säkerhet

Trygghetsbesiktningar i Granängsringen är genomförda och inom kort lämnas en rapport med förslag på aktiviteter och åtgärder för att öka tryggheten i området. Belysning har förstärkts på utpekade platser som upplevs otrygga som till exempel kring tvättstugor och lekplatser.

5. Hållbarhet, bilaga

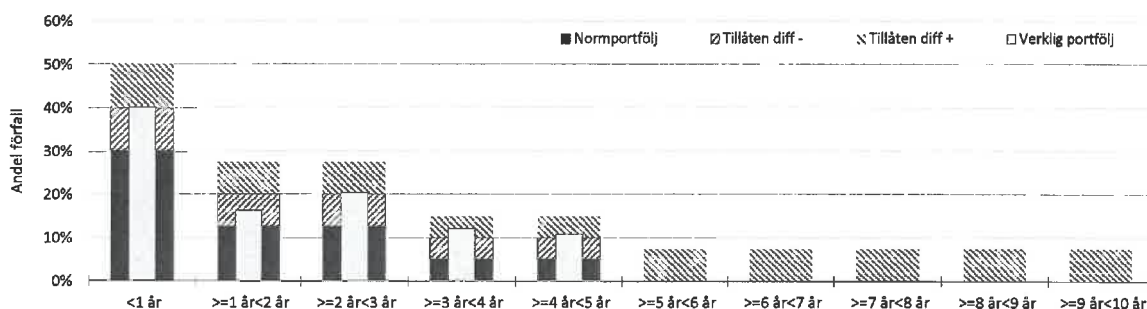
Redovisning av status för mål 2020.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

1. FINANSIELL INFORMATION

Basfakta och nyckeltal	2019-12-31	2019-11-30	2018-12-31
Lånevolym (tkr)	1 840 000	1 840 000	1 740 000
Swapvolym (tkr)	1 400 000	1 400 000	1 100 000
Nettoswapvolym (tkr)	1 200 000	1 200 000	800 000
Snittränta lån (momentan)	0,39%	0,38%	0,22%
Påverkan derivat (momentan)	0,05%	0,06%	0,16%
Bruttosnittränta (momentan)	0,44%	0,43%	0,38%
Borgensavgift (momentan)	0,40%	0,40%	0,40%
Snittränta (momentan)	0,84%	0,83%	0,78%
Genomsnittlig lånemarginal (momentan)	0,32%	0,32%	0,38%
Återstående räntebindningstid	1,86	1,90	1,66
Återstående konverteringstid	2,40	2,48	2,22
Andel justering inom 12 mån	max 50%, min 30%	40%	45%
Andel lån med förfall inom 12 mån	max 30 %	26%	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

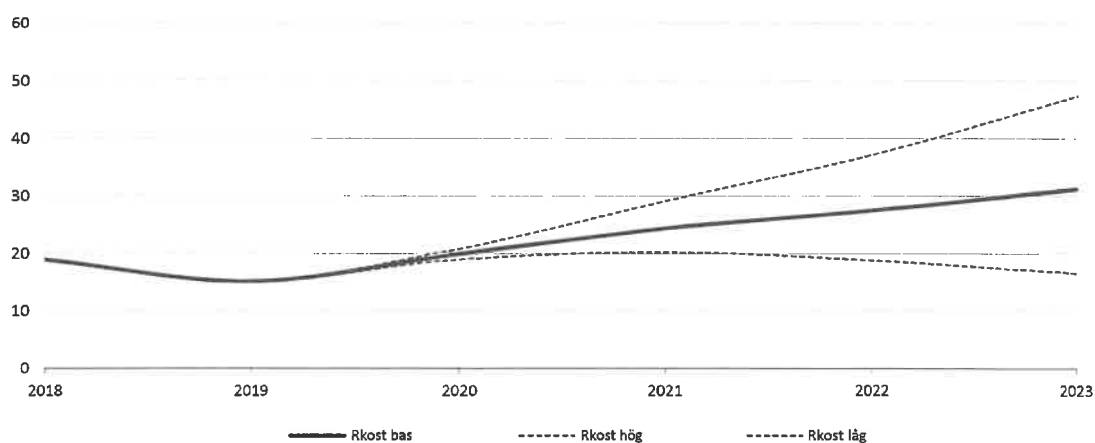
3. PROGNOTISERAD RÄNTENIVÅ INKL KREDITMARGINAL

	dec-19	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23
Bas 3 mån	0,56%	0,56%	0,60%	0,73%	0,86%	1,01%
Bas 2 år	0,63%	0,63%	0,72%	0,85%	0,98%	1,14%
Bas 10 år	1,11%	1,11%	1,22%	1,31%	1,41%	1,51%

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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rkost bas	18,9	15,1 (-0,1)	19,9 (-0,5)	24,3 (0,4)	27,4 (1,3)	31,2 (2,3)
Rkost hög	18,9	15,1 (-0,1)	20,8 (-0,8)	29,1 (0,2)	37,1 (1,2)	47,3 (2,1)
Rkost låg	18,9	15,1 (-0,1)	18,9 (-0,2)	20,3 (0,7)	18,9 (1,5)	16,7 (2,3)

5. GRAF RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr)



[Handwritten signature]

Status hållbarhetsarbete – inför styrelsemöte 200206

Tyresö Bostäders förhållningssätt till miljön kommer att påverka generationer i framtiden. Vi arbetar för att minska vår miljöpåverkan på lång och kort sikt och därigenom förebygga förorening och utarmning.

I omställningen till ett hållbart samhälle har vi som företag en viktig roll att spela. Tyresö Bostäder har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ och vårt hållbarhetsarbete ska utgå från FN:s Globala mål med väl avvägda beslut utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Mål 2020

- Påbörja arbetet att strategiskt arbeta för en hållbar utveckling.
- 100 procent hushåll anslutna till kommunens matavfallinsamling.
- Stadsodling på minst två områden.
- Bytt ut minst ett av fordonen som inte är eldriven idag.
- Ta fram en plan för hur vi kan införa elbilladdning på våra områden
- Hållbara val i underhållsarbetet.
- Initiera samarbeten kopplat till vårt hållbarhetsarbete.

För en hållbar utveckling - arbetet framåt

Det långsiktiga arbetet för en hållbar utveckling

För att hjälpa oss att navigera bland våra intressenters förväntningar, risker och möjligheter ska en väsentlighetsanalys göras under våren. Genom att sortera bolagets och våra intressenters frågor efter betydelse och påverkan får vi en överblick över hållbarhetsaspekterna som knyter an till FN:s Globala mål.

Möte inbokad under vecka 6 med kommunens hållbarhetsstrateg Felix Ockborn, som kan ge stöd och råd i framtagning av hållbarhetspolicy och treårig plan. Vi hoppas kunna driva vårt hållbarhetsarbete framåt i samma linje som kommunen och hitta samarbeten i gemensamma frågor.

Vi deltar löpande i videomöten som Sveriges allmännyttan bjuder in till kring hållbar utveckling.

100 procent hushåll anslutna till kommunens matavfallinsamling

Vi har påbörjat arbetet med matavfall i resterande områden. Om vädret håller i sig som nu så påbörjas arbetet i mitten på mars. Det arbete vi gjorde under 2019 med permanenta matavfall har gett resultat. Vi upplever att hyresgästerna har hämtat upp många start-kit och chauffören som tömmer matavfall upplever en ökning av matavfall. Vi har även frågat kommunen om en eventuell uppfattade ökning och avvaktar svar. Vi kan nu erbjuda 1 009 hushåll matavfallssortering och under 2020 kommer vi kunna erbjuda ytterligare 2 055 hushåll.



Stadsodling på minst två områden

Utemiljö har utsett en markyta på innegården vid Centralområdet, som lämpar sig väl för odling och som vi kan ställa om. Vi konsulterade kommunens landskapsarkitekt för rådgivning kring mark och odling. Kontakt med vår upphandlade landskapsarkitektbyrå White håller nu på att etableras. Under vecka 6 hålls möte med Lise lott Anglén på Trafik- och miljöavdelningen för att höra kommunens insikt och erfarenhet kring odling.

Vi har deltagit i det första videomötet som Sveriges allmännyttas bjudit in till gällande odling. Mötet resulterade i erfarenhetsutbyte kring odling och en nystartad Teamsgrupp där vi fortlöpande kan byta erfarenheter med varandra.

Kommunikation är delaktig i projektet och tar fram en projektplan med budskapsplattform. Det kommer även genomföras en undersökning bland våra hyresgäster för att se över intresset för odling. Om intresse finns och allt går enligt plan ska ytan vara odlingsbar med odlingslådor i slutet på april.

Bytt ut minst ett av fordonen som inte är eldriven idag

För att minska vår klimatpåverkan som företag har vi till stor del gått över till effektiva fordon som drivs med el. Idag består vår fordonspark av 24 fordon, varav hälften är eldrivna. Vi har även elcyklar som alternativ. Vi arbetar kontinuerligt med att gå över till små och effektiva fordon som drivs med el. Vid kortare sträckor uppmuntrar vi medarbetare att ta elcyklar istället för bil. Med detta aktiva val är vi med och bidrar till förutsättningar att komma ner till låga utsläpp från bilar.

Vi har tagit fram förslag på uppdaterad fordonspolicy samt fordonskötsel vilka kommer beslutas om i samverkan inom kort. Under året kommer vi byta ut två fordon samt nyanskaffa ett, samtliga med mål om el- alternativt elhybrid. Upphandling sker under februari-mars. Vi kommer också införskaffa två nya elcyklar.

Hållbara val i underhållsarbetet

Vi har utökat digitaliseringen av arbetsorder till att digitalt lägga in alla färgval som hyresgästen gör. Detta minskar transportererna då målare tidigare alltid åkte till vårt kontor för att hämta färgval.

Initiera samarbeten kopplat till vårt hållbarhetsarbete

Vi har tagit fram en policy för vårt samhällsengagemang och beslutat att i år stödja Bris (Barnens rätt i samhället), en av Sveriges ledande barnrättsorganisationer som varje dag kämpar för ett bättre samhälle för barn. Vi har också inlett diskussioner för ett framtida samarbete med Stadsmissionen samt Naturskyddsföreningen, där vi kommer stödja deras lokala krets i Tyresö.

Övriga aktiviteter kopplat till hållbar utveckling

Under februari implementerar vi ett nytt målstyrningsverktyg som ska hjälpa oss att accelerera arbetet kring hållbarhet. Här kommer aktiviteter sättas. Trenden och efterfrågan att träna utomhus är stor och efter önskemål från våra hyresgäster har vi anlagt ett utegym mellan bostadsområdena Temyntan, Veronikan, Kattfoten och Kamomillen. Alla är välkomna att aktivera sig.

§ 39 Övriga frågor

Beslutprocess

Styrelsen är kritisk till hanteringen av beslut i kommunfullmäktige den 200119 om nytt ägardirektiv.

Styrelsen önskar att dialog förs och samverkan sker kring nya ägardirektiv innan de beslutas av kommunfullmäktige.

Styrelsen önskar vidare ett uppdaterat ägardirektiv vilket skall framföras till ägaren.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
