

**Plats och tid:** Tyresö Bostäder, Granitstigen 4  
Måndagen den 18 maj 2020 klockan 08.15 – 11.15

**Beslutande:** Marie Åkesdotter, ordförande  
Ida Antonsson  
Chris Helin  
Thomas Henriksson  
Leif Lanke  
Henrik Lundin  
Eija Rätty  
Mathias Tegner  
Klas Torstensson

**Övriga närvarande:** Inger Wolf Sandahl  
Dan Lundqvist, arbetstagarrepresentant Fastighets  
Ann-sofie Persson, Vision  
Maria Öberg, VD

**Utses att justera:** Chris Helin

**Underskrifter**




<b>Sekreterare</b>	..... Maria Öberg
<b>Ordförande</b>	..... Marie Åkesdotter
<b>Justerande</b>	..... Chris Helin

**Paragrafer:** 46 - 53

**§ 46 Vindkraftverket, bilaga**

Styrelsen fick information om bakgrund och nuläget kring branden av vindkraftverket i Börsjövaden.

**Styrelsen noterar informationen och beslutar att värdering ska göras.**

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

**Frågor från kund 200420**

- **Tidplan för reovering.**  
Vi vet inte i dagsläget. Beror bl.a. på väder --> möjligheten att få tillträde till turbinen och bestämma root cause + val av lösning (liknande/exakt samma/utköp).
- **Vad händer under tiden?**  
Root cause analys och nermontering. Fastställandet av root cause är avgörande för att avgöra vem som ska bära kostnaden: kund/kundens försäkringsbolag eller Nordex/Nordex försäkringsbolag
- **Hur hanteras vårt elbortfall i försäkringen?**  
Ni har försäkring för produktionsbortfall upp till ett år från olyckstillfället (feb 2020)  
Ni har tillgänglighetsgaranti (96%) från Nordex upp till upp 3 015 kSEK (serviceavgiften under avtalstiden). Räknat på P50 och medelpris jan-mar i år, skulle det motsvara ca 1,5 Försäkringen täcker endast sådant som inte tillgänglighetsgarantin täcker

**Alternativa handlingsvägar och huvudsakliga utmaningar/frågeställningar**

1. Monitär ersättning
  - Värdet på turbinen/produktionen under den återstående livstiden?
2. Ny turbin – samma modell
  - Ledtid för Nordex att ställa om produktionen?
  - Kostnad/value for money?
  - Vem står för mervärdet för 6 extra års livstid (ny turbin mot gammal)?
  - Landleases/tillstånd?
3. Ny turbin – annan modell
  - Tillstånd?
  - Nätanslutning?
  - Fundament?
  - Vem står för mervärdet – ny turbin/dyrare turbin/högre produktion?
4. Begagnad turbin – samma modell
  - Oklart om det går att få tag på
  - Om det går så är det utan avisning --> mindre produktion/monitär ersättning
  - Omfattande analys för att säkerställa kvalitet/återstående livslängd

**Vad behöver vi från Tyresö kommun**

Det handlar mest om att försöka förstå om det finns någon politisk/strategisk agenda som omöjliggör någon av dessa handlingsvägar så vi inte arbetar vidare på något spår som ni i slutändan ändå inte kan acceptera oavsett hur de kommersiella förutsättningarna ser ut. Med andra ord finns det ett NEJ till något av handlingsalternativen?

Ex.

- "Vi har ett politiskt/strategisk beslut om att ha vindkraft och kan absolut inte tänka oss att bli utköpta, oavsett vilken monitär kompensation som utlovas"
- "Vi har ett politiskt/strategisk beslut som omöjliggör att vi investerar mer pengar i vindkraft, oavsett lönsamhetskalkyl"

- "Vi har ett behov av att ha minst så mycket produktion som vi fick från det tidigare vindkraftverket och kan inte tänka oss att ersätta det med ett vindkraftverk som ger mindre produktion, oavsett monetär kompensation"

OX2






**§ 47 Periodbokslut och prognos samt ny månadsrapport, bilaga**

Utfall per 30 april jämfört med budget samt prognos 1 är avstämt och differenser är analyserade med tillfredsställande förklaringar.

En månadsrapport är upprättad med ytterligare information om läget per 30 april 2020.

**Styrelsen noterade periodbokslut och månadsrapporten per 30 april 2020 samt prognos helår 2020.**

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Tyresö Bostäder AB

RESULTATRAPPORRT (tkr)

	2020 UTFALL jan - april	2020 BUDGET jan - april	2019 UTFALL jan - april	2019 UTFALL jan - april	2020 BUDGET	2020 PROGNOS 1
<b>INTÄKTER</b>						
Hysesintäkter brutto	108 194	108 621	102 065	313 452	325 864	324 578
Hysesbortfall	-416	-333	-477	-1 493	-1 000	-1 050
Rabatter	-547	-383	-539	-1 388	-2 000	-2 450
<b>Hysesintäkter netto</b>	<b>107 231</b>	<b>107 905</b>	<b>101 049</b>	<b>310 571</b>	<b>322 864</b>	<b>321 078</b>
Övriga intäkter	1 758	1 412	1 580	5 023	4 637	5 540
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>108 990</b>	<b>109 317</b>	<b>102 630</b>	<b>315 595</b>	<b>327 501</b>	<b>326 618</b>
<b>KOSTNADER</b>						
Underhåll	-12 469	-12 520	-9 627	-45 659	-58 025	-58 025
Fastighetskatt	-1 752	-1 817	-1 913	-5 332	-5 450	-5 257
<b>Driftkostnader</b>						
Reparationer	-2 238	-2 617	-2 197	-7 647	-7 850	-8 017
Yttre skötsel	-1 329	-2 892	-2 222	-6 220	-7 500	-6 500
Inre skötsel	-1 571	-1 403	-1 074	-3 948	-4 210	-4 427
Myndighetsbesikningar, tillsyn	-2 266	-1 986	-2 746	-7 949	-5 959	-7 141
Vatten	-5 335	-5 667	-5 431	-15 976	-17 000	-17 000
El	-5 096	-5 617	-4 093	-10 753	-14 050	-13 244
Värme	-11 495	-12 320	-12 602	-26 196	-28 000	-27 200
Renhållning	-3 140	-3 167	-3 030	-10 001	-9 500	-9 513
Kabel-TV	-315	-317	-326	-946	-950	-973
Risikkostnader, försäkringar	-3 262	-2 007	-3 204	-11 031	-6 020	-6 064
Hyses- & kundförluster	-200	-200	0	-303	-600	-600
Avgälder	-287	-370	-439	-1 102	-1 110	-1 117
Arbetskraft	-10 956	-12 441	-10 644	-33 858	-36 704	-35 296
Marknadsföring	-247	-333	-265	-810	-1 350	-1 150
Övriga förvaltningskostnader	-4 865	-4 898	-5 836	-18 211	-15 174	-17 148
<b>Driftkostnader</b>	<b>-52 602</b>	<b>-56 235</b>	<b>-54 410</b>	<b>-155 297</b>	<b>-155 977</b>	<b>-155 390</b>
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-66 822</b>	<b>-70 572</b>	<b>-65 950</b>	<b>-206 288</b>	<b>-219 452</b>	<b>-218 672</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>42 167</b>	<b>38 745</b>	<b>36 680</b>	<b>109 307</b>	<b>108 049</b>	<b>107 946</b>
<b>AV- OCH NEDSKRIVNINGAR</b>	<b>-15 746</b>	<b>-20 865</b>	<b>5 119</b>	<b>-14 624</b>	<b>-62 537</b>	<b>-58 167</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>						
Ränteintäkter & bidrag	47	43	48	116	130	130
Räntekostnader inkl borgensavg	-5 524	-6 933	-5 143	-15 457	-20 800	-18 900
<b>SUMMA RÄNTENETTO</b>	<b>-5 477</b>	<b>-6 890</b>	<b>1 413</b>	<b>-15 341</b>	<b>-20 670</b>	<b>-18 770</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>20 944</b>	<b>10 990</b>	<b>9 954</b>	<b>16 961</b>	<b>24 842</b>	<b>31 009</b>
Bokslutsdisposition	0	0	0	0	0	0
Skatt	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT</b>	<b>20 944</b>	<b>10 990</b>	<b>9 954</b>	<b>16 961</b>	<b>24 842</b>	<b>31 009</b>

2020 PROGNOS 1	Kommentarer till utfall	Kommentarer till prognos 1
324 578	Hyreshöjning från 1 mars	Hyreshöjning från mars, Tyresö Strand uttrangerat
-1 050		Rabatter till lokalhyresgäster, 3 mån
-2 450		Försäkringens, statligt bidrag rabatter, ökad deb till HG
<b>321 078</b>		
5 540		
<b>326 618</b>		
-58 025	Budgeterad snöröjning uteblev	Minskad med budget q1
-5 257		Skadedjursbekämpning
-8 017		Energideklarationer gbrs 2020 (ej budgeterade)
-6 500		Ändrar ej budget - fler hemma under sommarmånader
-4 427		Förbrukn minskat m 6% första kvartalet
-7 141	Mild vinter	Förbrukn minskat m 18% första kvartalet
-17 000	Mild vinter	
-13 244		
-27 200		
-9 513	Bränder och vattenskador	Åtgärder genomförs för att hålla nere dessa kostnader
-973		
-6 064		
-600		
-1 117		
-35 296	Vakanta tjänster, sjukfrånvaro, rabatt på AGI	Vakanta tjänster, sjukfrånvaro, rabatt på AGI 3 mån
-1 150		
-17 148		
<b>-155 390</b>		Konsulter för frånvaro, impl system för energi, hållbarhet
<b>-218 672</b>		
<b>107 946</b>		
-58 167	Ej fått slutbesked för Hasselbacken	Hasselbacken från maj
130		
-18 900	Ränteökning inte så hög som befarat	Fortsatt lågt ränteläge
<b>-18 770</b>		

# Månadsrapport Tyresö Bostäder AB april 2020

## Viktiga händelser under månaden

### Coronapandemin

Vartefter pandemin utvecklar sig vidtar vi olika åtgärder för att förhindra smittspridning och skydda våra medarbetare såväl som våra hyresgäster.

### Hyresrabatt

Beslut om rabatt med 50 % på månadshyran för perioden april – juni för lokalhyresgäster i utsatta branscher.

### Stadsodling

Pilotprojekt stadsodling i mindre skala påbörjas i Centralområdet.



## Uppföljning mål

Strategiskt mål	Indikator	Utfall	Målnivå	Bedömning	Kommentar
Våra hyresgäster är nöjda med upplevelsen av sitt boende och den service vi erbjuder.	Kundenkät, löpande mätning.	72 %	=>75 %	A	Aktiviteter pågår för att öka nöjdheten, främst inom trygghet och säkerhet.
Våra medarbetare upplever hög trivsel med sitt arbete och har en hög hälsomedvetenhet.	Medarbetarenkät, löpande mätning.		=>80 %	A	Mätning startar i augusti 2020 Utfall senaste mätning 83 %
	Hälsoprofil en gång per år.		=<30 %		Utfall 2019 32 % Hälsoprofil planeras genomföras hösten 2020.
<b>Resultatet av verksamheten uppgår till eller överstiger ägarens krav. Beläningsgrad och soliditet ligger på en för företaget stabil nivå.</b>				<b>G</b>	
	Resultat före skatt i förhållande till eget kapital.	3,2 %	>2,0 %		
	Soliditet.	24 %	=>20 %		
	Beläningsgrad.	72 %	=<80 %		



Strategiskt mål	Indikator	Utfall	Målnivå	Bedömning	Kommentar
Genom energieffektiviseringar och modern teknik minska bolagets miljöbelastning.	Energiförbrukning/kvm Atemp. Värme.		<100 kWh	A	Utfall 2019: 101 kWh Nytt system implementeras hösten 2020 för uppföljning varje månad.
	Energiförbrukning/kvm Atemp. El		<35 kWh		Utfall 2019: 33 kWh Nytt system implementeras hösten 2020 för uppföljning varje månad.
	Energiförbrukning/kvm Atemp. Vatten.		<1,6 kbm		Utfall 2019: 1,7 kbm Nytt system implementeras hösten 2020 för uppföljning varje månad.
	Grovavfall kg/lägenhet. Vända ökande trend (start 2017 145 kg/lgh).				Utfall 2019: 184 kg/lgh Åtgärder pågår för att minska mängden grovavfall.

#### **Instruktioner**

Nämnden ska bedöma uppsatta nämndmål och underliggande indikatorer. Bedömningen av nämndmålen ska i störts möjliga mån utgå från indikatorerna. Om ingen mätning har gjorts i perioden kan bedömningsrutan lämnas blank. Då bör man inför kommande uppföljningar fundera på om nya indikatorer ska föras in eller nya mätningar ska genomföras för att en fortlöpande bedömning av målet ska kunna göras. Detta bör i så fall hanteras som en avvikelser och kommenteras med en kommentarruta.

Bedömningen ska färgmarkeras och bokstavsmarkeras för färgblinda: rött (R), gult (A – för amber på engelska) eller grönt (G). För indikatorer gäller: Grönt: målet är helt uppnådd. Gult: mindre avvikelse från målnivån. Annars bedöms indikatorn som röd.

Normalt ska acceptabla målnivåer definieras för RAG samtidigt som indikatorn definieras, och de målnivåerna gäller för bedömningen. Om inga sådana sätts kan en indikator bedömas vara att gul (A) om avvikelsen är mindre än 10 %.

## Ekonomisk rapport

Tyresö Bostäder AB Resultaträkning tkr	Period 200101 - 200431		Helårsprognos 2020		
	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Avvikelse
<b>Intäkter</b>					
Hyresintäkter	107,2	107,9	321,1	322,9	-1,8
Övriga intäkter	1,8	1,4	5,5	4,6	0,9
<b>Summa intäkter</b>	<b>109,0</b>	<b>109,3</b>	<b>326,6</b>	<b>327,5</b>	<b>-0,9</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	-11,0	-12,4	-35,3	-36,7	1,4
Underhållskostnader	-12,5	-12,5	-58,0	-58,0	0,0
Driftkostnader	-43,3	-45,6	-125,4	-124,7	-0,6
<b>Summa kostnader</b>	<b>-66,8</b>	<b>-70,6</b>	<b>-218,7</b>	<b>-219,5</b>	<b>0,8</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-15,7</b>	<b>-20,9</b>	<b>-58,2</b>	<b>-62,5</b>	<b>4,4</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>-5,5</b>	<b>-6,9</b>	<b>-18,8</b>	<b>-20,7</b>	<b>1,9</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>20,9</b>	<b>11,0</b>	<b>31,0</b>	<b>24,8</b>	<b>6,2</b>

### Kommentarer

Summeringsfel kan förekomma i avvikelsekolumnen på grund av automatisk avrundning från Exceldokument.

Utfall 200430 visar på lägre personalkostnader än budgeterat på grund av vakanta tjänster samt högre sjukfrånvaro under mars och april. Tjänster ska tillsättas senare under 2020 och prognos för helår 2020 har minskats bland annat för statsbidrag avseende arbetsgivaravgifter.

Driftkostnader lägre en budgeterat bland annat på grund av utebliven snöröjning under vintermånaderna januari till mars. Prognos för helår är uppskriven med kostnader för energideklarationer samt konsulterkostnader för implementering av nytt energisystem samt för hållbarhetsarbete.

Lägre avskrivningar än budgeterat är resultat från senarelagd aktivering i avvaktan på slutbesked avseende projekt Hasselbacken. Slutbesked väntas erhållas i maj.

Ränteläget är lägre än budgeterat och förväntas hålla i sig under hela 2020.

## **Investeringar**

Inga större investeringar i nyproduktion pågår för närvarande.

### **Instruktioner:**

En rapport om pågående strategiska investeringar ska bifogas till månadsrapporten inom kommunstyrelsen. Rapporten följer en egen mall.

De nämnder som är beställare till strategiska investeringsprojekt bör här kommentera status i pågående och planerade investeringsprojekt



## Uppföljning Riskhantering (Skrivs varje tertiäl)

Typ av risk	Risk	Kommentar	Bedömning
Ekonomisk 2	Leverantörsreskontra: Bluffföretag, bedrägeri.	Hantering av nya leverantör sker enligt rutin. Kontroll sker månadsvis.	G
Ekonomisk 3	Leverantörsreskontra: Bluffföretag, bedrägeri.	Hantering av förändring betalningsuppgift sker enligt rutin. Kontroll av ändringar görs månadsvis.	G
Ekonomisk 4	Leverantörsreskontra: Bluffföretag, bedrägeri	Hantering av leverantörsbetalningar sker enligt rutin Kontroll sker löpande.	G
Ekonomisk 5	Huvudbok: Bedrägeri	Rutin för avstämning bank. Kontroll sker månadsvis.	G
Ekonomisk 6	Felaktigt resultat samt tillgångar och skulder	Rutin för avstämning, resultat- och balanskonton samt månatlig uppföljning mot budget/prognos. Kontroll sker månadsvis.	G
Mutor och jäv	Bisysslor, närstående som kan påverka avtal	Uppgift om bisyssla samt om närstående gällande avtal, leverantör, hyresgäst: lämnas vid nyanställning samt vid årliga medarbetsamtal.	G
Mutor och jäv	Felaktig hantering vid upphandling, avrop, förnyad konkurrens	Kontroll att process för upphandling följs upp sker halvårsvis. Kontroll startar 2020.	A

### Instruktioner:

Nämnden ska bedöma de risker som är upptagna i nämndens Internkontrollplan.

För varje risk ska en kommentar göras för att beskriva om de planerade åtgärderna är genomförda.

Bedömningen ska färgmarkeras och bokstavsmarkeras för färgblinda: grönt (G), gult (A – för amber) eller rött (R).

För indikatorer gäller: Grönt: målet är helt uppnådd. Gult: avvikelser är mindre än 10 % från målnivån. Annars bedöms indikatorn som rött.

## Väsentlighets- och riskanalys samt Internkontrollplan för 2020

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.




Tyresö Bostäder har identifierat 36 processer som viktiga för att nå mål och se till att verksamheten bedrivs enligt de riktlinjer som finns.



**§ 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 livsskederna 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 aktuellt 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*


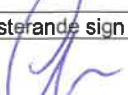
Marie Åkesdotter  
Ordförande

*Marie Öberg*  
Maria Öberg  
VD

**§ 49 Risk och väsentlighetsanalys inklusive internkontrollplan, bilaga**

En risk och väsentlighetsanalys har upprättats och en internkontrollplan presenterades.

**Styrelsen beslutade godkänna planen.**

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

## Internkontrollplan Tyresö Bostäder för 2020

Utifrån väsentlighets- och riskanalys har 18 processer valts ut att ingå i internkontrollplanen.

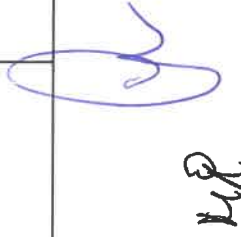


Att kontroller skett följs upp i vissa fall av KPMG (förvaltningsrevision) samt i övriga kontroller av LGR (dock ej den som är ansvarig för kontroll)

Nr	Avdelning	Process	Delprocess	Risk/Oönskad händelse	Beskrivning rutin	Beskrivning av kontroll	Ansvarig
2	Ekonomi	Leverantörsreskontra	Ny leverantör	Bluffföretag, bedrägeri	Kreditkontroll av leverantör sker innan beställning av ekonomiavdelningen eller beställare. Kontroll hos skatteverket och BGC av kontroller. Upplägg av ny leverantör i ekonomisystem sker av kontroller som ej registrerar leverantörsfakturor. Signas av kontroller. Underlag sparas i mapp.	Ekonomichef stämmer av månadsvis förändringarna i lev.reskontra enligt lista från ekonomisystem och jämför med underlag. Listan signas och sparas i mapp under Q/ekonomi.	EKC
3	Ekonomi	Leverantörsreskontra	Ändra betalningsuppgift leverantör	Bluffföretag, bedrägeri	Ändra bankgronummer (ev andra kontouppgifter)	Kontroll av ändringar görs månadsvis. Logglista från ekonomisystemet skrivs ut och ekonomichef kontrollerar mot underlag och signar.	EKC
4	Ekonomi	Leverantörsreskontra	Leverantörsbetalning	Bluffföretag, bedrägeri	Filbetalning och manuell betalning görs av 2 i förening av redovisningsansvarig, redovisnings-ekonom, EKC, VD. Fil skickas även till Inyett som återkopplar om. ' företag finns på lista över bluffföretag.	Kontroll av sign av leverantörsbetalningar. Lista skrivs ut från banken . Controller ska inte godkänna betalning då det är kontroller som registrerar och godkänner nya leverantörer i ekonomisystemet. Kontroll sker löpande.	EKC
5	Ekonomi	Huvudbok	Avstämning bank	Bedrägeri	Kontrolleras av kontroller som ej gör betalningar. Avstämning signas av kontroller och ekonomichef.	Kontroll månadsvis av att avstämning gjorts av den som ej godkänner betalningar och att ekonomichef signat. (Eftersom det är få personer på ekonomi har kontroller kvar behörighet på bank) Kontrolleras månadsvis av EKC	EKC
6	Ekonomi	Huvudbok , Resultat och balansräkning	Avstämningar, se fördelning ansvarig enligt lista	Felaktigt resultat och tillgångar/fodringar	Månadsvis avstämning av BR samt relevanta konton RR. Uppföljning månadsvis av resultat jämfört budget/prognos.	EKC kontrollerar månadsvis att avstämningar är gjorda och att det finns underlag till poster i BR samt kontroll att till exempel intäkter stämmer med fastighetsystem och signar.	EKC

Nr	Avdelning	Process	Delprocess	Risk/Oönskad händelse	Beskrivning rutin	Beskrivning av kontroll	Ansvarig
7	Ekonomi	Lön	Lönehantering och utbetalning	Bedrägeri, felaktigt utbetalda löner. Konsekvens för både anställda och TYBO	Attest av löneunderlag av personalansvarig i tidrapporteringsystem, övriga av behöriga godkända, förändringar lämnas av redovisningsansvarig till lönebyrå. Sign av EKC eller VD av lönelistor från byrå (PDF) innehållande lön och månadens förändringar. Förändringar månadslön ska ha godkänts i förväg av VD. VDs lön godkänns av styrelseordförande. Godkännande på bank sker av redovisningsansvarig och EKC/VD efter sign av lönelistor.	Kontroll att sign gjorts av EKC eller VD av lönelistor, förändringar. Månadsvis	EKC
8	Ekonomi/uthyrning	Hysesadministration	Förändring objekt och hyresjusteringar	Felaktiga intäkter samt mutor och jäv	Utskrift av hyresförändring månadsvis. Årsvis hyresjustering jmf med föregående år tas ut från system och jmf med året innan. Ev kan stickprov bli aktuellt beroende på listor.	Kontroll av att förändringar stämmer med signade underlag. Gäller även hyresintäkter avseende månadens stängda och vakanta objekt. Avstämning avseende objekt uthyrda till närstående ska ske regelbundet. Görs av ekonomiavdelning (ej behörig att ändra hyror)	EKC
9	Ekonomi/uthyrning	Hysesadministration	Stängning av objekt	Felaktiga intäkter samt mutor och jäv	Underlag SKA signas av EKC eller VD	Se ovan	EKC
10	Uthyrning	Kontraktskrivning	Köpoäng	Mutor och jäv	Utdrag ur Portal som visar köplats och svar för de 15 med mest köpoäng	Kontroll av logg ur Portalen över ändrade köpoäng. År köpoäng ändrat ska notering om anledning finnas. Kontroll sker av ekonomiavdelning.	EKC
11	Uthyrning	Kontraktskrivning	Inkomstkrav och betalningsanmärkning	Mutor och jäv	Kreditupplysning tas för kontroll av att inkomst är i linje med uthyrningspolicy. Även kreditupplysning tas för kontroll av ev bet.anmärkningar. Interna byten och överlåtelser, inkomstprövning görs och internkontrolleras i de fall hyran är högre, inkomstkontroll endast då ej gifta vid överlåtelser.	Uthyrarens inkomstprövningsblankett. Om avvikelser i bedömningen, till exempel avsteg från kravet på inga betalningsanmärkningar, SKA notering om anledning finnas. Kontroll sker av ekonomiavdelning	EKC

Nr	Avdelning	Process	Delprocess	Risk/Oönskad händelse	Beskrivning rutin	Beskrivning av kontroll	Ansvarig
13	TB	Fastighetsskötsel/kundvård	Ronderingar, åtgärd felanmälan	Olovlig körning, arbete kan ej utföras	Kontroll att giltigt körkort finns för de anställda där det krävs enligt befattning.	Utdrag beställs från Transportstyrelsen. Kontroll sker en gång /år av redovisningsansvarig	EKC
14	Respektive avdelning	Personal	Nyanställning	Mutor och jäv	Uppgift om bisyssla och närstående ska lämnas vid nyanställning.	Kontroll att uppgift lämnats vid överlämnande av avtal till ekonomiafdelningen.	LGR/Teamledare
15	Respektive avdelning	Personal	Introduktion nyanställd	Mutor och jäv	I checklista för nyanställning finns information om att policys ska ha lästs inom två veckor.	Meddela chef, via mail	EKC
18	Respektive avdelning	Upphandling	Upphandling av underhåll, drift, projekt	Mutor och jäv	Upphandling/avrop på ramavtal sker enligt respektive avtal. Rangordning eller förnyad konkurrens. Upphandling där ramavtal ej finns och som överstiger direktupphandlingsgränsen upphandlas enligt LOU och interna befogenheter. Projektansvarig handlar upp själv eller med hjälp av upphandling TK. Kontroll av underlag ska ske av ytterligare en behörig på TB.	Kontroll att process följts samt underlag signats. Halvårsvis	VU
19	Fastighetsutveckling	Upphandling	Förnyad konkurrens	Mutor och jäv	Förnyad konkurrens sker enligt respektive avtal. Dokumenteras enligt "Förnyad konkurrens Dokumentationsblankett" Två från LGR/teamledare ska var med i process och underlag ska signas av dessa.	Kontroll att process följts samt underlag signats. Halvårsvis	VU
21	Respektive avdelning	Upphandling	Ramavtal	Mutor o jäv	Upphandlas av FU i samarbete med Upphandling TK. Avtalsansvarig medverkar som kontrollfunktion för att säkerställa användbarhet. Är avtalsansvarig FUC ska ytterligare någon från LGR vara med i arbete kring krav etc.	Kontroll att process följts samt underlag signats. Halvårsvis	VU



K.P





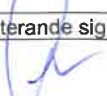
Nr	Avdelning	Process	Delprocess	Risk/Oönskad händelse	Beskrivning rutin	Beskrivning av kontroll	Ansvarig
27	VD	Styrelsemedlemmar	Styrelserapport	Mutor och jäv	Kontroll att medlemmar inte har uppdrag, aktier eller andra intressen i bolag verksamt i samma branch som de ul vi upphandlar.	Förfrågan av ordförande via mail. Årligen.	VD
29	Fastighet	Uppfylla myndighetskrav inom fastighetsägaransvar	Rutiner för brandskydd, OVK, Hissar, Larm, Lekplatser	Föreläggande, Vite, Skadestånd, Att person och fastighet skadas	Löpande kontroller och tillsyn genom checklistor och protokoll. Återkommande besiktningar genom besiktningsman med rutiner vid ev. brister.	Att eventuella åtgärder beställs och avhjälps. Kontroll vid behov	FC



**§ 50 Utökat antal styrelsemöten, bilaga**

Med anledning av nya rutiner och utökade rapporteringskrav gavs förslag till ny sammanträdesplan 2020.

**Styrelsen beslutade godkänna förslaget.**

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

## Sammanträdesplan år 2020

---

Samtliga hålls på Tyresö Bostäders kontor på Granitstigen 4 om inget annat anges.

Möte nr	Datum	Klockan	Huvudsakliga ärenden
199	6 februari (torsdag)	08.15	Bokslutsrapport föregående år, budget 2020
200	16 mars (måndag)	08.15	Årsredovisning 2019
201	18 maj (måndag)	08.15	Ekonomisk rapport, prognos 1
	25 maj (måndag)	11.00	Bolagsstämma och stämmolunch Siriusvägen 18
202	25 maj (måndag)	13.00	Konstituerande sammanträde
203	24 september (torsdag)	08.15	Ekonomisk rapport, prognos 2
204	23 oktober (fredag)	Se strategi- dagar	Ekonomisk rapport, underlag hyresförhandlingar
205	16 november (måndag)	08.15	Ekonomisk rapport, preliminär/slutlig budget, finansiell strategi
206	10 december (torsdag)	08.15	Ekonomisk rapport

### Strategidagar

Torsdag 22 oktober klockan 09.00 till fredag 23 oktober klockan 15.00

Styrelsemötet förläggs till eftermiddagen den 23 oktober. Plats meddelas senare.





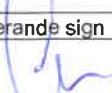
**§ 51 Ungdomslägenheter, bilaga**

Förslag att reservera 11 nyproducerade lägenheter att hyras ut till ungdomar enligt gällande policy.

**Styrelsen beslutade godkänna förslaget.**

**Styrelsen beslutade att ändring av uthyrningskategori för fler än fem lägenheter behöver inte lyftas till styrelsen.**

**Styrelsen beslutade att omvandling av lokaler till lägenheter ska lyftas till styrelsen.**

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

## PM avseende förslag till ungdomslägenheter på Granängsringen 41 – 57

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 boendet
- \* personer som av särskilda skäl har svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden

Ungdomslägenheter förmedlas enligt särskild turordning för ungdomar, upp till och med 24 år, efter köpoäng. Kontrakten är utan besittningsskydd, och får gälla max 10 år utan bytesrätt. Dock behåller hyresgästen sin köpoäng vid kontraktstecknandet.

Hyresgästen ska även ha varit skriven i Tyresö i minst 12 månader och komma från föräldrahem, inneboende eller andrahand.

Tybo har idag 97 reserverade lägenheter för ungdomar. Då beslutet togs att reservera dessa lägenheter var de då uthyrda till hyresgäster från ordinarie bostadskön. I takt med att de blir uppsagda övergår de till att bli ungdomslägenheter.

I dagsläget har 33 lägenheter övergått till denna kategori, och 44 ungdomar har fått möjlighet till sitt första boende, då vissa lägenheter hyrts ut fler gånger under denna period.

Tybo har snart färdigställt 11 nya lägenheter från två tidigare lokaler i Granängsringen. Dessa lägenheter ligger mellan 20 till 38 kvm (snitt 27 kvm). Hyresnivån beräknas bli i snitt 5 000 kronor per månad (normhyra 1 550 kvm).

Ledningen föreslår att dessa nyproducerade lägenheter på Granängsringen 41 och 57 reserveras för ungdomar och hyrs ut genom gällande regler för ungdomslägenheter.


§ 52      **Rapporter**

1.      **Projektrapport, bilaga**

Status på kommande nyproduktioner och större underhållsprojekt redovisades.

2.      **Finansrapport, bilaga**

Bruttosnittränta uppgår per 200430 till 0,90 % inklusive borgensavgift. Vid samma tidpunkt uppgår andel med justering inom 12 månader till 38 % och andel med förfall inom 12 månader till 29 %.

Noterades att per 200731 kommer tillåten nivå på normportföljen att överskridas i segmentet 3 till 4 år, men att det kommer att rättas till i efterföljande månad.

3.      **Uthyrningsrapport**

Inga vakanser noteras.

4.      **Trygghet och säkerhet**

Redovisning av uppdraget Tryggare Granängsringen.

5.      **Hållbarhet**




Redovisning av status för bolagets hållbarhetsarbete.

6.      **Energibokslut 2019, bilaga**

Redovisning av energislag värme, el och vatten samt kommande energibesparande projekt för 2020.

7.      **Måluppföljning, bilaga**

Redovisning av utfall för uppsatta strategiska mål för 2019.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

# Projektportfölj

---

## Nyproduktion

Braxen (Norra Tyresö Centrum)

100 mindre (35 kvm) lägenheter. Ett betonghus med likartade lägenheter för att hålla nere produktionskostnaden.

Vi kan starta vårt projekt tidigast 2023 enligt besked från kommunen.

- Beslut om planuppdrag: 2015-09-14
- Avtal om detaljplanprövning: 2015-12-17
- Kostnad hittills för detaljplanearbete: 2 800 000 kr varav kommunen 400 000 kr

Projektering för infrastrukturen för Kv 14 pågår. Där ingår bland annat sopsugen för området. Förmodligen kan vi ansluta befintliga Gösen till sopsugen utan behöva betala anslutningsavgift. Vi tittar närmare på föreslagna placeringar. Projekteringen visar också att anslutningen av vår väg mot Kv 17 och parken nedanför måste ändras. Det innebär att våra parkeringsplatser behöver ses över igen.

### Granängstorget

Cirka 80 mindre lägenheter som byggs ovanpå garaget utanför A-huset (närmast torget). Detaljplanearbetet är nu återupptaget för vårt kvarter. Vår del kommer tas i en egen plan. Viss omarbetning av kvalitetsprogrammet, dagvattenutredningen och komplettering av sopsugens placering pågår. Ledningssamordning är inledd.

- Ansökan om planbesked inlämnat: 2015-09-01
- Avtal om detaljplanprövning: 2016-04-11
- Kostnad hittills för detaljplanearbete: 1 300 000 kr varav kommunen 750 000 kr

### Maria Sofias väg

Rivningen är nu slutförd och slutmöte ska hållas.

- Startpromemoria: september 2013
- Avtal om detaljplanprövning: oktober 2013
- Kostnad hittills för detaljplanearbete: 2 500 000 kr varav kommunen 470 000 kr

Planerna på moduler på Björkvägen/Maria Sofias väg kan nu genomföras om behov finns.

### Töresjövägen

Detaljplan framtagen av kommunen. Planen är att köpa marken och bygga färdigupphandlade hus via SKL Kommentus. Underlag för bygglov och kvalitetsprogram måste tas fram samt ett antal fördjupade undersökningar tex geoteknik och dagvatten.

Vi är överens med kommunen om köpeskilling för marken men då det är ett litet projekt med endast 26 lägenheter är det viktigt att produktionskostnaden hålls nere för att kunna erbjuda rimliga hyresnivåer. I vår förfrågan om avrop av SKL-hus svarade ingen av de tre ramupphandlade leverantörerna. Vi tog då kunde gå vidare med en förhandling direkt med NCC utifrån ramavtalet.

För närvarande pågår diskussion med NCC och kommunen om kostnader och utformning pågår.


## Siriusvägen

Samarbete med Fastighetsägarna i området etablerat. En volymstudie för hela området är framtagen. Den visar att om vi köper kommunens mark upp mot Töresjövägen kan vi få plats med upp till 70 lägenheter. Möte med kommunen om detaljplaneändringen gick bra och besked om fortsättning avvaktas.

Det svar kommunen gett ska gås igenom med fastighetsägarna men avvaktas pga corona.

## Fastighetsutveckling

Fiber i alla områden

Byggarbetena i Granängsringen är nu färdigt. Övriga områden installeras i jämn takt.

Arbetet består av ett områdesnät mellan husen till en nod i källaren, därifrån dras det upp ett nät i trapphusen som slutar innanför dörren i lägenheterna med en dosa. Dosan ansluts till ett nytt uttag. Efter det dras en koppling vidare till ett nytt datauttag bredvid Com Hems gamla.

Granängsringen

Ombyggnad lokaler - Granängsringen 41 och 57 byggs nu om till totalt 11 lägenheter.

Ombyggnaden går enligt plan och beräknad inflyttning kan ske efter sommaren. Projektet är lönsamt från år 1.

Sopsugen - renoveringen av transportrören går enligt plan. Hela sträckan runt är färdigställd. Sopnedkasterna är på plats och kommer färdigställas med luckor samma dag sopsugen öppnas. Bedömning av återställning av mark pågår. Det pågår en diskussion om hur vi ska inviga anläggningen. Förslag just nu är ett mindre jippo med bandklippning och första sopan samt ett större mer informativt arrangemang i höst. Uppskattad investering 30 Mkr.

Belysningen - ses nu över i samband med sopsugsrenoveringen och åtgärdas som ett led i att göra Ringen tryggare. En belysningsarkitekt har tagit fram ett koncept som vi kan hålla oss till. Belysningsstolpar kompletteras vid de sopnedkast som inte har någon i närheten och alla tvättstugor har fått ny utomhusbelysning. Nästa prioritering är lekplatserna. Vi har tagit fram ett förslag som ska installeras på den första lekplatsen för att sen appliceras på de övriga. Startmöte kommer hållas v 21. Uppskattad investering 2 Mkr.

Utöver detta finns förstas planer på fortsatt upprustning av Granängsringen. Dessa beskrivs nedan översiktligt med den uppskattad kostnad/investering:

**Trygghetsskapande åtgärder** som förstärkt skalskydd, sektionering av källargångar, bättre belysning samt säkrare förråd – 35 Mkr.

**Energibesparande åtgärder** som värmepumpar, solceller och renovering av kulvertar – 100 Mkr.

**Sociala åtgärder** som ferieungdomar, hundrastgård, ny stor naturlekplats och/eller andra åtgärder som hyresgäster önskar – 5 – 10 Mkr. En hyresgästenkät håller på att tas fram av kommunen och Tybo. Den kommer gå ut inom kort.

**Underhållsåtgärder** som fasadrenoveringar, stambyten, asbestsanering, hissrenoveringar – 600 Mkr.





Björkbacken

Beslut om att Tyresö Bostäder ska hålla i projekteringen av ett nytt Äldrecentrum på Björkbacken har tagits i KF den 23 januari i år. I dagsläget har vi inga kostnader nedlagda för denna projektering.

För närvarande utför kommunen en förstudie hos de berörda verksamheterna för att fastställa behov samt en statusbesiktning. Utifrån detta ska ett funktionsprogram tas fram och lämnas över till Tyresö Bostäder.

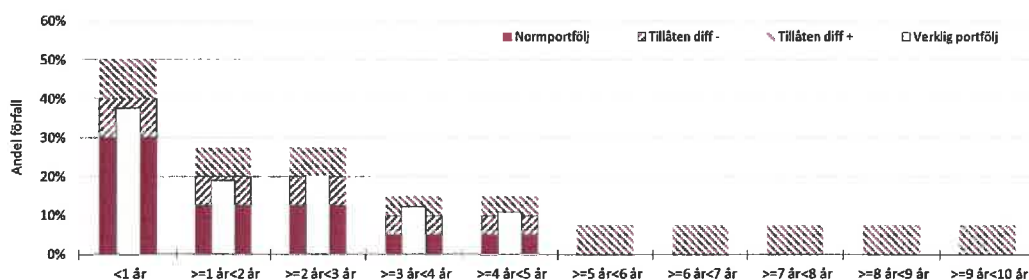
Först då kan vi räkna på dels en budget för projektering, dels en uppskattad projektkostnad och vad det innebär för kommande förhandling av hyresavtal, såväl nya som befintliga.



1. FINANSIELL INFORMATION

Basfakta och nyckeltal	2020-04-30	2020-03-31	2019-12-31
Lånevolym (tkr)	1 840 000	1 840 000	1 840 000
Swapvolym (tkr)	1 300 000	1 300 000	1 400 000
Nettoswapvolym (tkr)	1 100 000	1 100 000	1 200 000
Snittränta lån (momentan)	0,54%	0,51%	0,39%
Påverkan derivat (momentan)	-0,04%	-0,02%	0,05%
Bruttonittränta (momentan)	0,50%	0,48%	0,44%
Borgensavgift (momentan)	0,40%	0,40%	0,40%
Snittränta (momentan)	0,90%	0,88%	0,84%
Genomsnittlig lånemarginal (momentan)	0,30%	0,30%	0,32%
Återstående räntebindingstid	1,78	1,84	1,86
Återstående konverteringstid	2,24	2,32	2,40
Andel justering inom 12 mån	max 50%, min 30%	38%	40%
Andel lån med förfall inom 12 mån	max 30 %	29%	26%

2. FÖRFALLOPROFIL - STRATEGI OCH VERKLIG PORTFÖJ



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

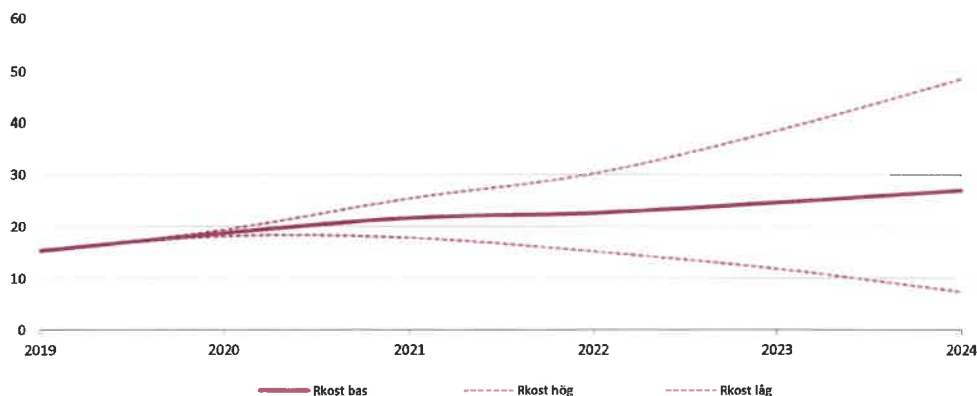
3. PROGNOTISERAD RÄNTENIVÅ INKL KREDITMARGINAL

	apr-20	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
Bas 3 mån	0,67%	0,47%	0,50%	0,56%	0,64%	0,75%
Bas 2 år	0,50%	0,49%	0,53%	0,60%	0,70%	0,79%
Bas 10 år	0,75%	0,79%	0,87%	0,94%	1,01%	1,06%

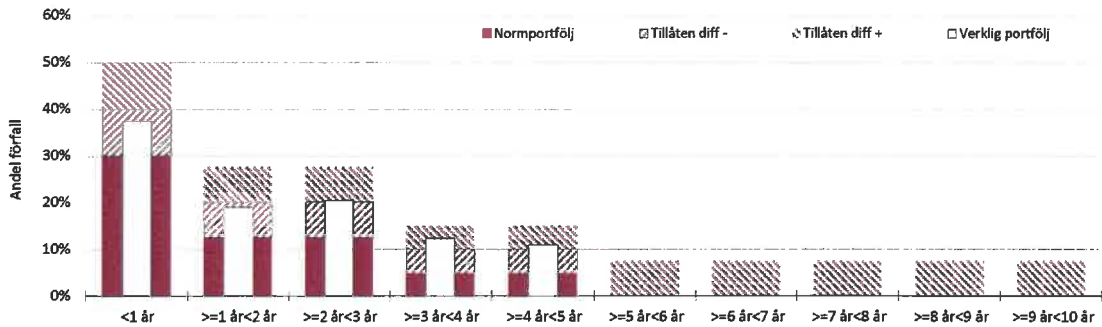
4. RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr, förändring från föregående månad inom parantes)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Rkost bas	15,3	18,7 (-0,2)	21,6 (-0,6)	22,6 (-0,9)	24,6 (-1)	26,9 (-1,1)
Rkost hög	15,3	19,3 (-0,4)	25,3 (-1,6)	30,2 (-2,9)	38,4 (-3,9)	48,4 (-4,6)
Rkost låg	15,3	18,1 (0)	17,8 (0,2)	15,1 (0,8)	11,8 (1,6)	7,3 (2,3)

5. GRAF RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr)



1. FÖRFALLOSTRUKTUR

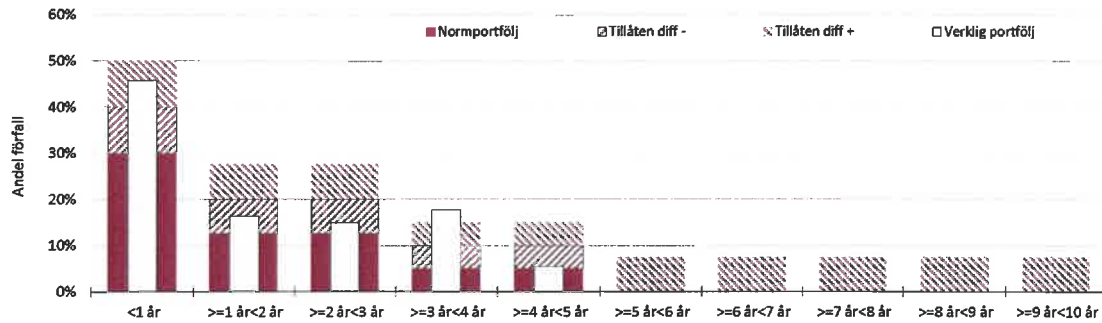


2. TABELL FÖRFALLOSTRUKTUR

>	<=	Verklig (mkr)	Norm (mkr)	Verklig	Norm	Diff	Tillåten diff	Differens (mkr)	Tillåten diff (mkr)	Åtgärda (mkr)
2020-04-29	2021-04-30	690	736	37,5%	40,0%	-2,5%	10,0%	-46	-184	0
2021-04-30	2022-04-30	350	368	19,0%	20,0%	-1,0%	7,5%	-18	-138	0
2022-04-30	2023-04-30	375	368	20,4%	20,0%	0,4%	7,5%	7	138	0
2023-04-30	2024-04-30	225	184	12,2%	10,0%	2,2%	5,0%	41	92	0
2024-04-30	2025-04-30	200	184	10,9%	10,0%	0,9%	5,0%	16	92	0
2025-04-30	2026-04-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2026-04-30	2027-04-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2027-04-30	2028-04-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2028-04-30	2029-04-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2029-04-30	2054-04-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
Total volym:		1 840	1 840				3 mån räntebindning:		490 mkr	27%

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)
2020-07-30	2021-07-31	840	736	45,7%	40,0%	5,7%	10,0%	104	184	0
2021-07-31	2022-07-31	300	368	16,3%	20,0%	-3,7%	7,5%	-68	-138	0
2022-07-31	2023-07-31	275	368	14,9%	20,0%	-5,1%	7,5%	-93	-138	0
2023-07-31	2024-07-31	325	184	17,7%	10,0%	7,7%	5,0%	141	92	-49
2024-07-31	2025-07-31	100	184	5,4%	10,0%	-4,6%	5,0%	-84	-92	0
2025-07-31	2026-07-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2026-07-31	2027-07-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2027-07-31	2028-07-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2028-07-31	2029-07-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2029-07-31	2054-07-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
Total volym:		1 840	1 840				3 mån räntebindning:		640 mkr	35%



**TYBO**

VI E P O R D I !

  
Rev. 2020-02-04



## BAKGRUND OCH SYFTE

Tyresö Bostäder ägs av kommunen och är ett så kallat allmännyttigt bostadsföretag. Uppgiften är att skapa största möjliga nytta för ägare och hyresgäster.

Att effektivisera användningen av energi är ett viktigt medel för att minska belastningen på klimat, miljö och hälsa.

Riksdagen beslutade 2009 om två mål för effektivare energianvändning, ett till 2020 och ett till 2016.

- Målet till 2020 uttrycks som ett sektorsövergripande mål om minskad energiintensitet om 20 procent mellan 2008 och 2020.

Målet till 2016 är, i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/32/EG om effektiv slutanvändning av energi och energitjänster, att åstadkomma en energibesparing med avseende på slutanvänd energi till 2016 om minst 9 procent av det årliga genomsnittet 2001–2005, vilket motsvarar 33 TWh.

För att följa upp och synliggöra måluppfyllnad, trender på energi- och vattenanvändningen på årsbasis sammanställs ett energibokslut för 2019.

Energibokslutet kan ses som en del i det underlag som ligger till grund för det fortsatta energiarbetet som syftar till att reducera energianvändningen till den satta målnivån för 2020.

## METODER OCH KRITERIER FÖR ENERGIBOKSLUTET

Metoden för att genomföra energibokslutet är att samla in statistik för energianvändning, areor, energislag, genomförda åtgärder samt att ta fram nyckeltal.

Även planerade åtgärder för 2020 presenteras.

Avsnittet total energi visar fastigheternas sammanlagda energianvändning och nyckeltal i kWh/m<sup>2</sup>. Uppgifterna baseras på köpt energi. Energianvändningen är uppdelad på värme (fjärrvärme och elvärme) och fastighetsel. All värmeanvändning är graddagskorrigerad.

Under året har en del fördelningar mellan fastigheter ändrats samt en del felaktiga mätare korrigerats. Detta påverkar till viss del även historiska värden till mer korrekta. Startvärdet från 2008 är dock oförändrat.

Trenden för nyckeltalet är varierande över åren. Totalt sett har nyckeltalet reducerats med 11,4 % mellan 2008 och 2019.

Målnivån 2020 är 133,6 kWh/m<sup>2</sup> att ställa mot utfallet på 148,0 kWh/m<sup>2</sup> vilket ger att måluppfyllnaden 2019 är 56,8 %. Senaste året har en reduktion med 5,9 % noterats på den totala energianvändningen.

På kommande sida kan nyckeltalet för respektive fastighet och hur utvecklingen sett ut 2018-2019 studeras närmare.

Om nyckeltalen studeras på fastighetsnivå är det 410-Tyresö Strand som sticker ut med sina 197 kWh/m<sup>2</sup>. Fastigheten har dock reducerat sin energianvändning med 9 kWh/m<sup>2</sup> det senaste året.

En annan fastighet med höga nyckeltal är 570-Angelikan/Basilikan med 172 kWh/m<sup>2</sup>.

Ser vi till de fastigheter med lägst energianvändning per m<sup>2</sup> är 521-Kattfoten med 43 kWh/m<sup>2</sup> följd av 401-Gösen med 60 kWh/m<sup>2</sup> de mest framstående. 405-Ekbacken nya redovisar i det här fallet enbart fastighetselen, 13 kWh/m<sup>2</sup>. Värmen till 405-Ekbacken nya ingår i 403 & 406-Ekbacken.

De som reducerat sina nyckeltal mest är 550-Koriandern med 78 kWh/m<sup>2</sup> från 153 kWh/m<sup>2</sup> till 75 kWh/m<sup>2</sup> och 414-Krusboda som reducerat 2018 årsvärde 183 kWh/m<sup>2</sup> till 143 kWh/m<sup>2</sup> 2019.

Anledningen till den stora reduktionen hos 550-Koriandern är att värmepumpar har installerats under året.

100-Studiovägen finns inte med i sammanställningen över objekten eftersom den har sålts under året.

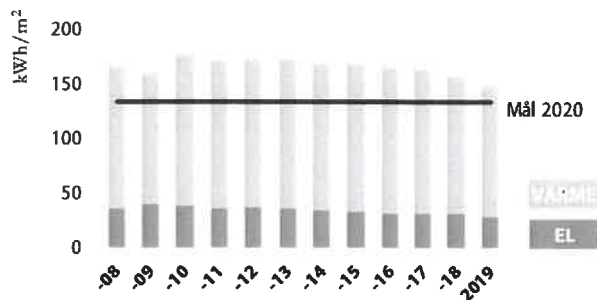
## MÅLUPPFYLLNAD



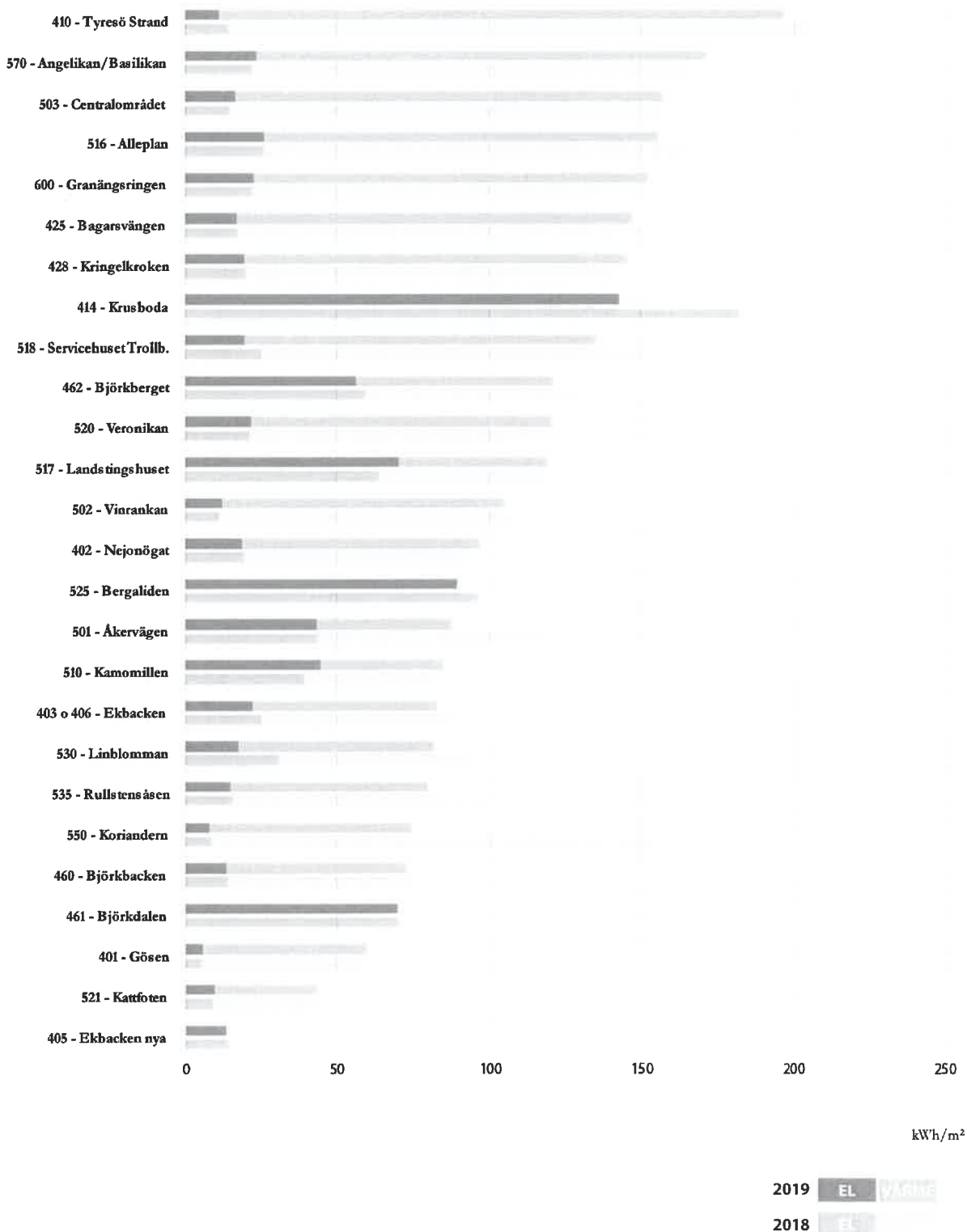
## TOTAL ENERGI



## NYCKELTAL



Diagrammet visar en kort trend på fastighetsnivå. Den övre stapeln för varje fastighet består av el och värme och visar 2019 års specifika energianvändning. Den undre, lite ljusare stapeln, visar 2018 års nyckeltal i kWh/m<sup>2</sup>.



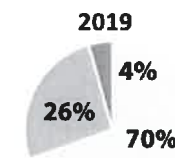
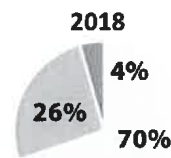
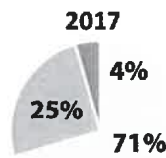
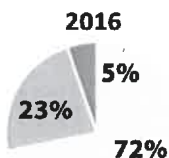
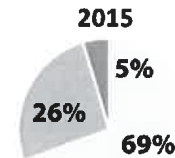
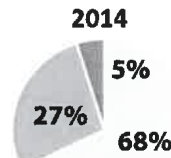
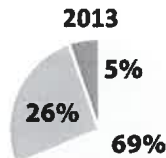
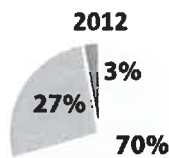
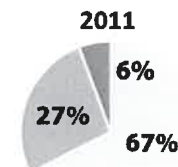
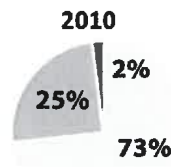
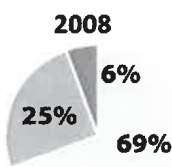
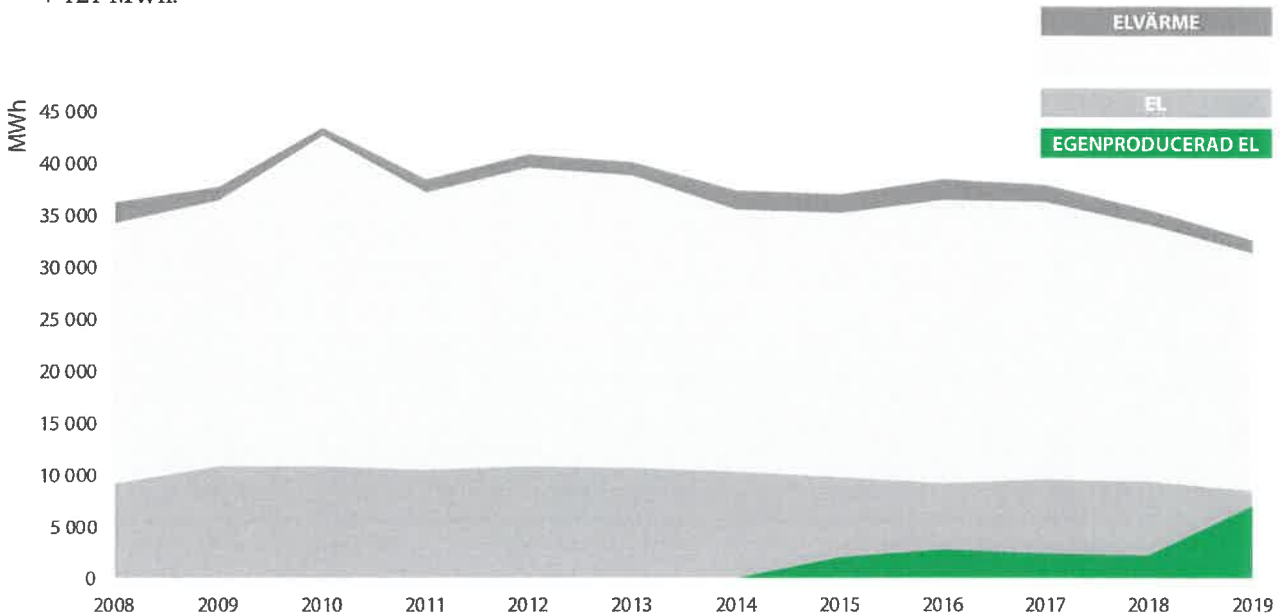
kWh/m<sup>2</sup>

2019 EL VÄRME  
2018 EL

I detta avsnitt redovisas fördelningen mellan de olika energislagen. Energianvändningen är den faktiska vilket gör att trenden är något svårtolkad. Det ger ändå en bra bild över vilka energislag som används samt fördelningen mellan dessa.

Den gröna delen nedan motsvarar den egenproducerade delen av el 2015-2019. Den delen kommer från det vindkraftverk som tidigare ägdes tillsammans med Tyresö Kommun. Från 190101 är Tyresö Bostäder ensam ägare och tillgodoräknar sig hela elproduktionen.

Vindkraftverket driftsattes i december 2014. Vindkraftverket resulterade 2019 i en produktion av el motsvarande 7 121 MWh.





Avsnittet total vattenanvändning visar fastigheternas sammanlagda vattenanvändning och nyckeltal i l/m<sup>2</sup>.

Under året har en del fördelningar mellan fastigheter ändrats samt en del felaktiga mätare korrigerats. Detta påverkar till viss del även historiska värden till mer korrekta. Startvärdet från 2008 är dock oförändrat.

Trenden för nyckeltalet är varierande över åren. Totalt sett har nyckeltalet reducerats med 13,1 % mellan 2008 och 2019.

Målnivån 2020 är 1317 l/m<sup>2</sup> att ställa mot utfallet på 1430 l/m<sup>2</sup>.

Måluppfyllnaden 2019 är 65,7 %.

På kommande sida kan nyckeltalet för respektive fastighet och hur utvecklingen sett ut 2018-2019 studeras närmare.

Om nyckeltalen studeras på fastighetsnivå är det 600-Granängsringen med sina höga 1 888 l/m<sup>2</sup> som har den högsta användningen tätt följd av 461-Björkdalen med 1 764 l/m<sup>2</sup> och 570-Angelikan/Basilikan med 1 726 l/m<sup>2</sup>.

Ser vi till de fastigheter med lägst vattenanvändning per m<sup>2</sup> är 517-Landstingshuset med 310 l/m<sup>2</sup> följd av 460-Björkbacken med 380 l/m<sup>2</sup> de mest framstående.

De låga nyckeltalen beror naturligtvis på att fastigheterna används som lokaler och inte bostäder.

Störst nedgång noterar 410-Tyresö Strand som reducerat 2018 års värde 1 320 l/m<sup>2</sup> till 658 l/m<sup>2</sup> 2019. Även 535-Rullstensåsen har reducerat sin vattenanvändning det senaste året. Reduceringen är från 2 060 l/m<sup>2</sup> till 1 474 l/m<sup>2</sup>.

En förklaring till reduktionen för 410-Tyresö Strand kan vara att den ska rivas men nu används som tillfälliga boenden av kommunen.

405-Ekbacken nya redovisar sin vattenanvändning på 403 & 406 - Ekbacken.

100-Studiovägen finns inte med i sammanställningen över objekten eftersom den har sålts under året.

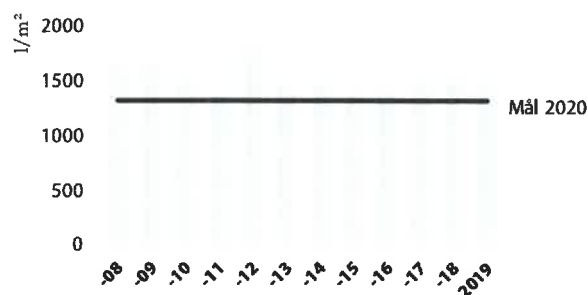
## MÅLUPPFYLLNAD



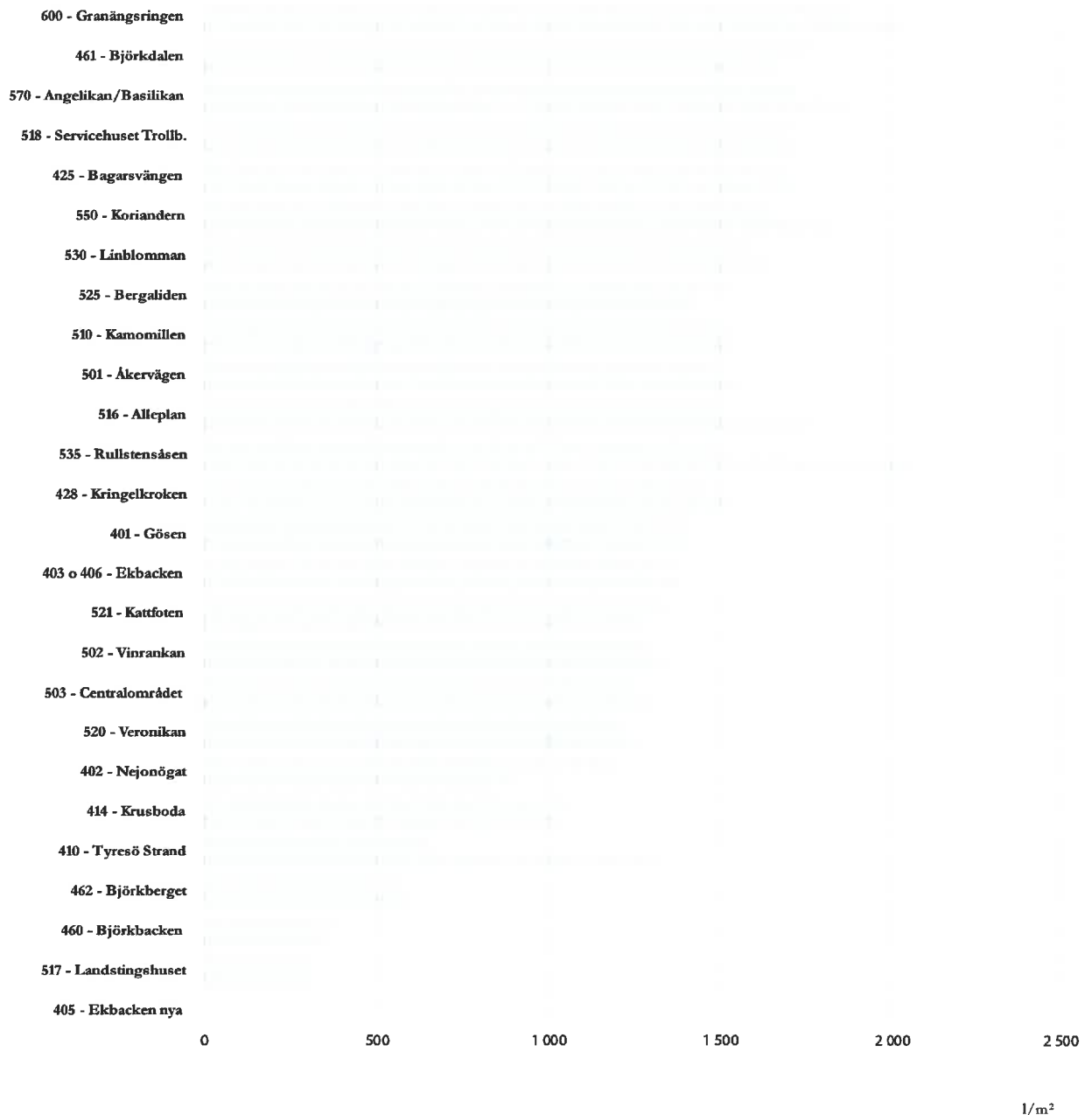
## VATTEN



## NYCKELTAL



Diagrammet visar en kort trend på fastighetsnivå. Den övre stapeln för varje fastighet visar 2019 års specifika vattenanvändning. Den undre, lite ljusare stapeln, visar 2018 års nyckeltal i l/m<sup>2</sup>.



2019  
2018

## **ENERGI OCH UNDERHÅLLSÅTGÄRDER GENOMFÖRDA AV TEKNIKAVDELNINGEN 2017**

- 402 Nejonögat - nytt FTX aggregat installerat.
  - 403 Ekbacken - nya motorer till frånluftfläktar.
  - 403 Ekbacken - nytt expansionskärl till värmeåtervinning.
  - 460 Björkebo - 2 st. nya FTX aggregat installerade.
  - 501 Åkervägen - 2 st. nya undercentraler installerade.
  - 501 Åkervägen - installation av ny ventilation med frånluftvärmepumpar.
  - 501 Åkervägen - byte av samtliga fönsterventiler.
  - 502 Vinrankan - installation av ny värmepump.
  - 502 Vinrankan - byte av samtliga fönsterventiler.
  - 510 Kamomillen - byte av samtliga fönsterventiler.
  - 525 Bergaliden - installation av 2 st. nya FTX aggregat.
  - 601 Granängsringen - ombyggnation av 8 st. frånluftfläktar.
  - 601 Granängsringen - installation av 73 st nya luftvärmepumpar till takvåningar.
  - 601 Granängsringen - byte av samtliga fönsterventiler.
- Installation av 1700 st temperaturlogger i lägenheter.  
Löpande OVK på aktuella objekt.

## **ENERGI OCH UNDERHÅLLSÅTGÄRDER GENOMFÖRDA AV TEKNIKAVDELNINGEN 2018**

- Servicehuset Bollmoravägen 28 D - nytt ventilationsaggregat.
  - 502 Vinrankan - ny frånluftventilation.
  - 600 Granängsringen - installation av 25 st. frånluftvärmepumpar plan 8.
  - Kumla Allé 7 - nytt ventilationsaggregat restaurangen.
  - 550 Koriandern - bergvärmeanläggning.
  - Kumla Allé 7-9 - ny värmeundercentral.
  - Kumla Allé 7-9 - nytt ventilationsaggregat biblioteket.
  - 604, 605 Granängsringen - vattensparåtgärder i lägenheterna.
  - 570 Angelikan / Basilikan - vattensparåtgärder i lägenheterna.
  - Bergfotsvängen - vattensparåtgärder i lägenheterna.
  - Veronicagränd - vattensparåtgärder i lägenheterna.
- Löpande OVK på aktuella objekt.

## ENERGI OCH UNDERHÅLLSÅTGÄRDER GENOMFÖRDA AV TEKNIKAVDELNINGEN 2019

- 401 Gösen - byte av 2 st frånluftaggregat.
- 403 Ekbacken - byte av 28 st rökluckor.
- 403 Ekbacken - byte värmepumpar.
- 428 Kringelkroken - byte av 6 st rökluckor.
- 460 Björkbacken - 2 st nya FTX.
- 518 Servicehus Trollbäcken - byte av 1st FTX aggregat.
- 530 Linblomman - byte av rökluckor.
- 535 Rullstensåsen - byte av rökluckor.
- 535 Rullstensåsen - solceller på UC och tvättstuga.
- 550 Koriandern - byte av rökluckor.
- 570 Angelikan - byte av fläktar i tvättstuga.
- 570 Angelikan/Basilikan - installation bergvärme (fortsätter in på 2020).
- 570 Angelikan/Basilikan - byte av värmekulvertar (fortsätter in på 2020).
- 604 Granängsringen - nya brandgasfläktar A-hus.
- Alla - byte till ledbelysning i alla driftutrymmen.
- Löpande OVK på aktuella objekt.

## STÖRRE ÅTGÄRDER OCH UNDERHÅLL PLANERADE AV TEKNIKAVDELNING 2020

- 401 Bollmoravägen 6-8 - nya ventiler på stigarledning.
- 405 Nya Ekbacken Bollmoravägen 83-87 - nytt FTX-aggregat.
- 406 Ekbacken Bollmoravägen 89-95, 103-115 - byte av värmepumpar.
- 406 Ekbacken Bollmoravägen 97-101. Pluggvägen 47-51 - byte av värmepumpar.
- 503 Centralområdet - injustering av värmesystem.
- 501, 502, 510 och 521 - OVK ska utföras.
- 570 Angelikan/Basilikan - installation bergvärme (påbörjat under 2019).
- 570 Angelikan/Basilikan - byte av värmekulvertar (påbörjat under 2019).
- Alla - större underhållsarbeten utav styr och övervakningssystem.
- Alla - energideklarationer pågår.
- Löpande OVK på aktuella objekt.

## Uppföljning övergripande mål för Tyresö Bostäder AB 2019

Bolagets mål har som utgångspunkt en helhetssyn på verksamheten. De ska vara mätbara och realistiska men samtidigt utmanande. Strategiska målområden är:

### *Nöjda hyresgäster*

**Mål:** Våra hyresgäster är nöjda med upplevelsen av sitt boende och den service vi erbjuder.

**Indikatorer:** Kundenkät, löpande mätning.

#### **Mål 2019:**

Lägst 75 % nöjda eller helnöjda (betyg 4 och 5) vid varje kvartalsuppdatering (2018 70 %)

**Utfall 2019: Q1: 70 % Q2: 71 % Q3: 71 % Q4: 72 %** ●

#### **Kommentar**

Trygghet är det som drar ner betyget. Åtgärder under 2020 är ökad satsning på trygghetsskapande åtgärder samt nystart med måldelning för samtliga medarbetare med fokus på att höja kundnöjdheten.

### *Attraktiv arbetsgivare*

**Mål:** Våra medarbetare upplever hög trivsel med sitt arbete och har en hög hälsomedvetenhet.

**Indikatorer:** Medarbetarenkät två - tre gånger/år (sex frågor), Hälsoprofil en gång/år.

#### **Mål 2019:**

eNPS: lägst 80 % vid varje mätning (2018: 83 %) **Utfall 2019: Ej mätt** ●

Andel i riskgrupp: högst 30% (2018: 32 %) **Utfall 2019: 32 %** ●

#### **Kommentar**

Medarbetarenkät har ej genomförts under 2019 på grund av förändringar inom organisation samt flytt av verksamhetslokal. Bolaget erbjuder en rad hälsofrämjande åtgärder till medarbetarna. En frivillig hälsoprofilsundersökning som görs en gång per år men tyvärr har deltagarantalet minskat.

### *Stabil ekonomi*

**Mål:** Resultatet av verksamheten uppgår till eller överstiger ägarens krav. Belåningsgrad och soliditet ligger på en för företaget stabil nivå.

**Indikatorer:** Resultatrapport med nyckeltal.

#### **Mål 2019:**

Resultat före skatt i förhållande till eget kapital: lägst 2 %, (2018: 7,4 %) **Utfall 2019: 8,4 %** ●

Soliditet: lägst 20 % (2018: 26 %) **Utfall 2019: 26 %** ●

Belåningsgrad: högst 80 % (2018: 72 %) **Utfall 2019: 73 %** ●

#### **Kommentar**

Målen har uppnåtts



## Miljöarbete med ansvar

**Mål:** Genom energieffektiviseringar och modern teknik minska bolagets miljöbelastning.

**Indikatorer:** Energiförbrukningsstatistik, fakturerade avfallsmängder.

### Mål 2019:

Energiförbrukning/kvm (Atemp) högst:

Värme: 100 kWh (2018: 106 kWh) **Utfall 2019: 101 kWh** ●

El: 35 kWh (2018: 36 kWh) **Utfall 2019: 33 kWh** ●

Vatten: 1,6 kbm (2018: 1,8 kbm) **Utfall 2019: (1,7 kbm)** ●

Grovavfall: vända ökande trend (2017: 146 kg/lgh, 2018: 174 kg/lgh) **Utfall 2019: 184 kg/lgh** ●

### Kommentar

Målen avseende energiförbrukning har i princip uppnåtts.

Genom installation av värmepumpar, bergvärme och solceller har värme och elförbrukningen minskat. Vattensparinstallationer har minskat vattenförbrukningen.

Målet att vända trenden avseende grovavfall har inte uppnåtts, dock har ökningstakten minskat mellan åren 2017 – 2019.

Bolaget arbetar ständigt med att informera vad, hur och var grovavfall ska hanteras, både via vår hemsida och genom riktade insatser i våra bostadsområden.

Alla hyresgäster har fått passagekort till Petterboda Återvinningscentral. Antal passager som gjorts av våra hyresgäster på återvinningscentralen 2018 var 1 880 och 2019 hade dessa ökat till 2 364 stycken.

Generellt har den ökade näthandeln bidragit till en ökad mängd avfall, både vad gäller förpackningsemballage och de begagnade varorna som ersatts av nya. Vi har dessutom noterat lämnas en hel del byggavfall och annat avfall (t ex vitvaror) i våra grovsoprum som inte går att koppla till ett normalt hushåll.

I ett område har vi tidsstyrt när det är möjligt komma in i grovsoprummen, och där det är möjligt planerar vi att begränsa antalet passager till vad ett normalt hushålls behov är per månad.

På sikt kommer vi införa fler passersystem och får möjlighet att införa fler begränsningar.

Tyvärr ser vi, trots tydliga hänvisningar, att våra returpappersrum används mer som grovsoprum, och hämtningen faktureras därefter. Vi har även sett en trend att mängden returpapper minskar totalt eftersom fler går över till digitala reklamblad och tidningar. Under början av 2020 har vi därför stängt ett antal returpappersrum och hänvisar istället till FTI:s återvinningsstationer.

Vi arbetar med att se över förordningen 2018:1462 som innebär bostadsnära insamlingar av förpackningar och returpapper. Målet är att underlätta för hushåll att källsortera förpackningar och returpapper och därmed minska miljöbelastningen från dessa produkter.

§ 53 Övriga frågor

*Ägardirektiv*

Ordförande önskar synpunkter och förslag inför ägarens revidering av ägardirektivet.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
