

Plats och tid: Tyresö Bostäder, Granitstigen 4
Torsdagen den 24 september 2020 klockan 08.15 – 11.45

Beslutande: Marie Åkesdotter, ordförande
Ida Antonsson
Chris Helin
Thomas Henriksson, t o m § 14 samt § 17 punkt 1 och 4
Leif Lanke
Henrik Lundin
Eija Rätty
Mathias Tegner
Anders Wickberg

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

Utses att justera: Chris Helin

Underskrifter

Sekreterare Maria Öberg
Ordförande Marie Åkesdotter
Justerande Chris Helin

Paragrafer: 11 - 18

§ 13 Tyresö Vindkraft AB

Ny värdering avseende vindkraftverkets restvärde presenterades. Styrelsen för Tyresö Vindkraft AB har föreslagit att moderbolaget Tyresö Bostäder AB rekommenderar Kommunstyrelsen att välja alternativet försäkringsersättning, vilket innebär en avveckling av Tyresö Vindkrafts verksamhet.


En enig styrelsen beslöt att fatta beslut vid sittande möte.

Styrelsen beslöt

att ställa sig bakom TVAB:s rekommendation,

att rekommendera Kommunstyrelsen att besluta om att välja alternativet försäkringsersättning, vilket innebär en avveckling av TVAB:s verksamhet samt



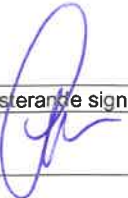
att göra TVAB till ett vilande bolag.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
Mö	ME		

§ 11 Delårsrapport, bilaga

Utfall per 31 augusti jämfört med budget samt prognos för helår 2020 är avstämt och differenser är analyserade med tillfredsställande förklaringar.

Styrelsen noterade rapporten.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Tyresö Bostäder AB


RESULTATRAPPOR (tkr)

	2020 UTFALL jan - aug	2020 BUDGET jan - aug	2020 Skillnad budget - utfall	2019 UTFALL jan - aug	2019 BUDGET	2020 PROGNOS 2	Kommentarer till utfall	Kommentarer till prognos 2
INTAKTER								
Hysesintäkter brutto	216 323	217 243	-920	207 160	325 864	324 793		
Yttre skötsel	-813	-667	-146	-1 053	-1 000	-1 100		Hyreshöjning från mars, rivit Tyresö Strand, Parkeringar GGR
Rabatter	-1 615	-1 617	2	-981	-2 000	-2 690		Rabatter till lokalhyresgäster pga Covid-19
Hysesintäkter netto	213 895	214 959	-1 064	205 126	322 864	321 003		
Ovriga intäkter	3 741	2 775	966	3 050	4 637	6 214		Försäkringsersättning brand
SUMMA INTAKTER	217 637	217 734	-97	208 176	327 501	327 217		
KOSTNADER								
Underhåll	-35 359	-35 299	-60	-30 974	-58 025	-56 841		Renovering badrum skjuts upp pga Covid-19
Fastighetsskatt	-3 511	-3 633	122	-3 708	-5 450	-5 374		
Driftkostnader								
Reparationer	-5 271	-5 233	-38	-4 626	-7 850	-7 428		Snöröjning uteblev jan-april
Yttre skötsel	-3 632	-5 068	1 436	-4 242	-7 500	-6 500		
Inre skötsel	-2 961	-2 807	-154	-2 723	-4 210	-4 356		Bevakning, Energideklarationer
Myndighetsbesiktningar, tillsyn	-4 637	-3 973	-664	-5 449	-5 959	-7 923		Oförändrad. Väntar debitering för vattenläcka
Vatten	-11 151	-11 333	182	-11 334	-17 000	-17 000		Lägre förbrukning än budgeterat
El	-8 771	-8 993	222	-7 489	-14 050	-13 054		Mild vinter
Värme	-16 781	-17 640	859	-17 591	-28 000	-27 000		Mild vinter
Renhållning	-6 415	-6 333	-82	-6 700	-9 500	-9 928		Grossoppor ökat, fast avgift lägre än budgeterat
Kabel-TV	-619	-633	14	-639	-950	-950		
Risikostnader försäkringar	-6 519	-4 013	-2 506	-5 777	-6 020	-7 943		Bränder och vattenskador
Hyses- & kundförluster	-355	-400	45	-439	-600	-600		
Avgälder	-810	-740	-70	-889	-1 110	-1 191		
Arbetskraft	-22 159	-24 400	2 241	-22 060	-36 704	-35 550		Vakanta tjänster, sjukfrånvaro, rabatt på AGI
Marknadsföring	-362	-667	305	-593	-810	-1 050		Inställda aktiviteter pga covid-19
Ovriga förvaltningskostnader	-11 233	-10 166	-1 067	-13 207	-15 174	-18 122		Konsulter vid frånvaro, Vitec energi, Hållbarhetsarb
Driftkostnader	-101 678	-102 399	721	-103 759	-155 977	-158 595		
SUMMA KOSTNADER	-140 548	-141 331	783	-138 441	-219 452	-220 810		
DRIFTNETTO	77 089	76 403	686	69 735	108 049	106 407		
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR								
	-31 085	-41 725	10 640	-29 104	-62 537	-53 587		Hasselbacken från september
FINANSIELLA POSTER								
Räntetäckter & bidrag	72	87	-15	95	130	130		
Räntekostnader inkl borgensavg	-11 194	-13 867	2 673	-10 220	-20 800	-17 600		Ingen mer nyupplåning i år, fortsatt lågt ränteläge
SUMMA RANTENETTO	-11 121	-13 780	2 659	-10 125	-20 670	-17 470		
RESULTATEFTER								
FINANSIELLA POSTER								
Poster av engångskaraktär	0	0	0	7 101	12 914	0		
Bokslutsdisposition	0	0	0	0	-19 245	0		
Skatt	0	0	0	0	-3 602	0		
RESULTAT	34 883	20 898	13 985	37 607	24 842	35 350		

§ 12 Töresjövägen

Presentation av projektet och uppdatering av preliminär kalkyl.



Styrelsen beslöt att en skarp offert ska inhämtas inför beslut om byggstart samt uppdrog åt VD att gå vidare med markförvärv av Kumla 3:212 och Kumla 3:214.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
Mö	MÅ		

§ 14 Lokal till lägenhet Granängsringen, bilaga

Förslag till beslut enligt bifogat underlag. Redovisning av samtliga lokaler på Granängsringen under sammanträdet.

Styrelsen beslutade återremittera förslaget och utreda behovet av lokalanvändning för den del som ligger in mot gården.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Förstudie Ombyggnad lokal till fyra lägenheter och en publik lokal Granängsringen 60, Tyresö Bostäder AB



Vy från Granängsringen 60 mot Granängsringen 58

Utredningsnamn: Granängsringen 60

Datum: 2020-07-09

Ansvarig för utredning: Charlotte Ohm

Bakgrund

Lägenheten har tidigare utlånats till en ideell förening riktad mot ungdomar med fritidsverksamhet och gym. Den är nu återlämnad i befintligt skick. Den är ca 200 kvm stor och ligger på bottenplanet i ett niovåningshus på Granängsringen.

Lokalen består av två delar i olika plan, en med utgång mot gården och en mot torget.

Torgdelen lämpar sig för att behålla som lokal. Den har stora skyltfönster mot torget och potential för att ge torgytan liv även kvällstid. Den är lagom stor för ett projektkontor, medborgarkontor, mindre butik eller liknande

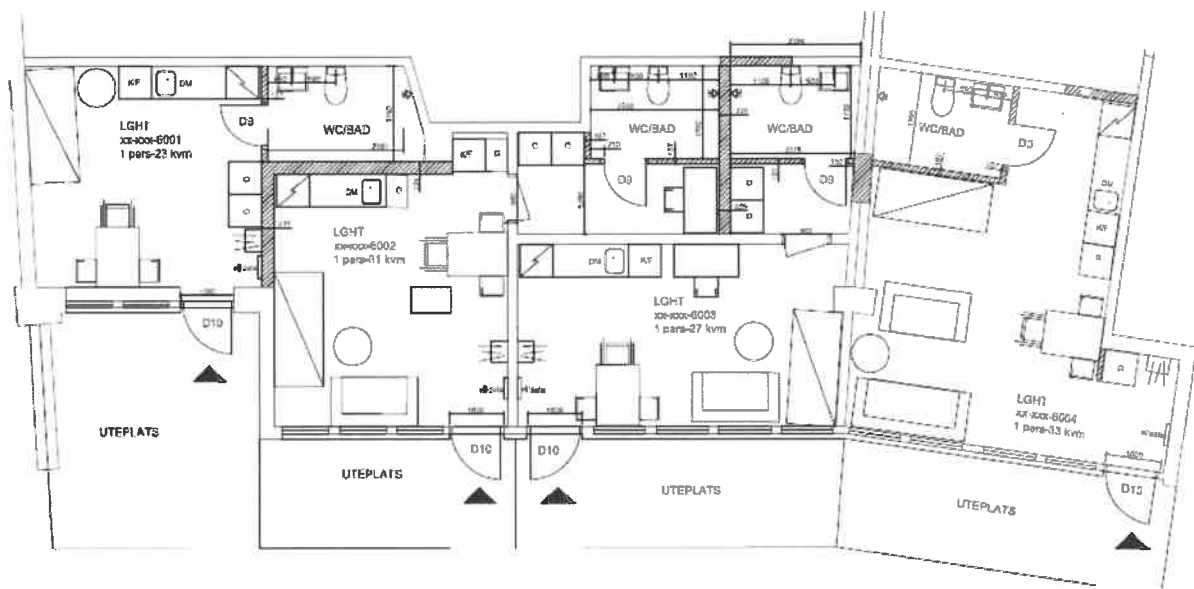
Gårdsdelen lämpar sig väl till att omvandla till små lägenheter. Den ligger som en pendang till Granängsringen 58:s små lägenheter, på motsatt sida om portiken som går mellan innergården och torget. Marklägenheter i den här delen av Granängsringen gör gården bebodd och därmed också tryggare dygnets alla timmar. Idag utgörs stor del av bottenplanet av hela huset inåt gården av lokaler med begränsade öppettider samt fem nyproducerade ungdomslägenheter på Granängsringen 58.

Utförande/ processbeskrivning

Underlag för upphandling ska tas fram. Upphandling med förnyad konkurrens för kontorsdelen och en ny öppen upphandling för bostäderna kan genomföras. Därefter kan byggnation påbörjas.

Bostäder

Fyra ungdomslägenheter i storlek 20–33 kvm. Samtliga med egen uteplats inringad av ett spaljestaket. Standard och utformning lika Granängsringen 41 och 58.



Ritningen visar tänkt utformning av lägenheterna på Granängsringen 60



Bilder från Granängsringen 41, visar kök och uteplats

Tidplan

Målet är att ombyggnaden kan påbörjas under hösten 2020 och inflyttning ske i lägenheterna under våren 2021. Tidplan för lokalen beror på eventuell hyresgäst eller verksamhet.

Uppföljning metod

Ekonomisk mall, för att säkerställa att budget hålls. Byggmöten och ekonomimöten löpande tillsammans med controller.

Efterdokumentation / instruktioner

Dokumentation tas fram av entreprenören och sparas på fastigheten i Vitec.

Konsekvens om projektet ej genomförs




Se risk.


HK

§ 15 **Beslut värdeöverföring**

Styrelsen beslutar att av tidigare föreslagen vinstdisposition avseende 2019 års resultat (226 500) ska 72 000 kronor avse särskild värdeöverföring enligt § 5.1 i Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och att dessa medel ska användas till kommunens arbete med att skapa ett Tryggare Granängsringen.

Beslutet ovan ersätter beslut enligt § 8, sammanträde nr 203 den 12 augusti 2020.


Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

§ 16 **Näringslivsförtur, bilaga**

Förslag till beslut om att utöka antalet poäng till de som söker näringslivsförtur.

Styrelsen beslutade att de som beviljas näringslivsförtur erhåller extra köpoäng motsvarande 11 år för att söka bostad bland lediga objekt under en period av sex månader.

Ett ersätтарыttrande lämnades med förslag att ompröva policyn.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
Mö	MR		

Förslag utöka antal poäng avseende näringslivsförtur

Sedan nuvarande policy beslutades 2014 har efterfrågan på hyresrätter ökat vilket medför att högre köpoäng krävs för att komma på tur för en lägenhet. De åtta års poäng under sex månader vi i dagsläget ger som förtur räcker inte till för att få erbjudande om en lägenhet.

Den genomsnittliga tiden för att få en lägenhet (tvåor och treor) i de områden som har lägst efterfrågan är för närvarande ca tio-tolv år. TYBO har de senaste åren beviljat näringslivsförtur en till två gånger per år.

VD föreslår att utöka antalet poäng för att ge de som söker näringslivsförtur en rimlig chans och bedömer att elva års extra poäng under sex månader bör uppfylla möjligheten att få erbjudande om lägenhet.

Maria Öberg



Maria Öberg

Ersätтарыttrande från Vänsterpartiet

Styrelseprotokoll nr 204, Tyresö Bostäder

§ 16 Näringslivsförtur

Olika grupper har fått extra köpoäng när de står i Tyresös bostadskö. En av dessa grupper är företagare som vill erbjuda lägenhet till arbetssökande utanför kommunen.

Nu föreslås att denna poäng ska höjas ytterligare som en anpassning till att kötiden ökat ännu mer.

Vänsterpartiet anser tvärtom att det nu är dags att ompröva policyn från 2014 och se närmare på konsekvenserna av att vissa får lättare att komma fram i kön.

Vi anser att Tyresö Bostäder i första hand ska erbjuda lägenheter till dem med störst behov t ex ungdomar som idag tvingas bo hemma långt efter 20-årsåldern. Även andra grupper anser vi vara i större behov av lägenhet än dessa blivande anställda i företag som i allmänhet har goda resurser att själva ordna sitt boende.

Tyresö den 24 september 2020



Inger Wolf Sandahl, (v) ersättare i styrelsen



§ 17 **Rapporter**

1. Projektrapport, bilaga

Status på kommande nyproduktioner och större underhållsprojekt redovisades.

2. Finansrapport, bilaga

Bruttosnittränta uppgår per 200831 till 0,89 % inklusive borgensavgift. Vid samma tidpunkt uppgår andel med justering inom 12 månader till 48 % och andel med förfall inom 12 månader till 33 %.

Noterades att per 200831 överskrids tillåten nivå på normportföljen i segmentet 3 till 4 år, men att det kommer att rättas till i efterföljande månad.

En refinansiering av 75 Mkr har företagits under augusti hos samma kreditgivare. Lånet har rörlig ränta och bindningstid på 6,2 år.

3. Uthyrningsrapport




Inga vakanser noteras.

4. Trygghet och säkerhet

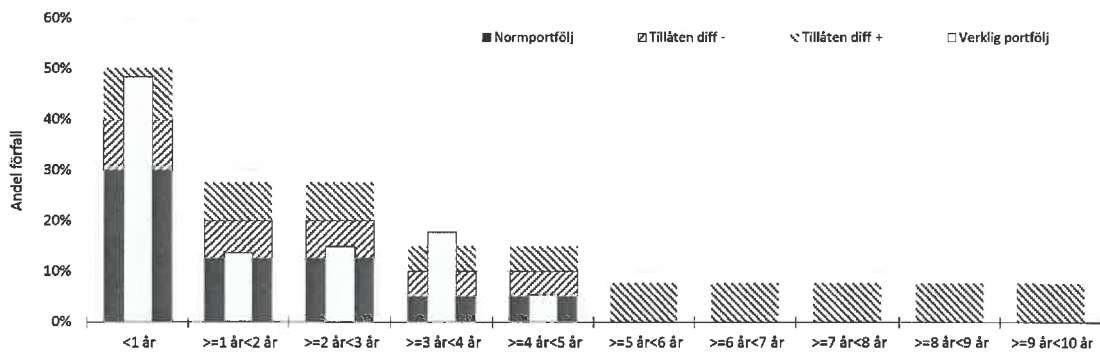
Redovisning av uppdraget Tryggare Granängsringen.

5. Hållbarhet

Redovisning av status för bolagets hållbarhetsarbete.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

1. FÖRFALLOSTRUKTUR

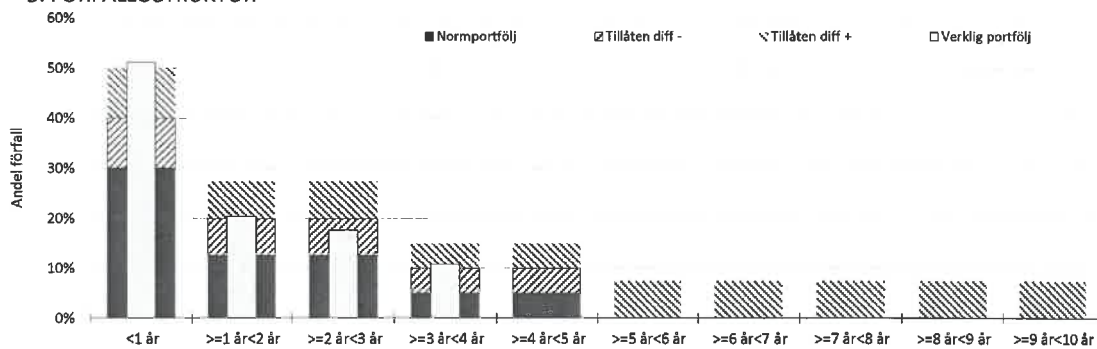


2. TABELL FÖRFALLOSTRUKTUR

>	<=	Verklig (mkr)	Norm (mkr)	Verklig	Norm	Diff	Tillåten diff	Differens (mkr)	Tillåten diff (mkr)	Åtgärda (mkr)
2020-08-30	2021-08-31	890	736	48,4%	40,0%	8,4%	10,0%	154	184	0
2021-08-31	2022-08-31	250	368	13,6%	20,0%	-6,4%	7,5%	-118	-138	0
2022-08-31	2023-08-31	275	368	14,9%	20,0%	-5,1%	7,5%	-93	-138	0
2023-08-31	2024-08-31	325	184	17,7%	10,0%	7,7%	5,0%	141	92	-49
2024-08-31	2025-08-31	100	184	5,4%	10,0%	-4,6%	5,0%	-84	-92	0
2025-08-31	2026-08-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2026-08-31	2027-08-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2027-08-31	2028-08-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2028-08-31	2029-08-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2029-08-31	2054-08-31	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%

Allt rullas kort

3. FÖRFALLOSTRUKTUR



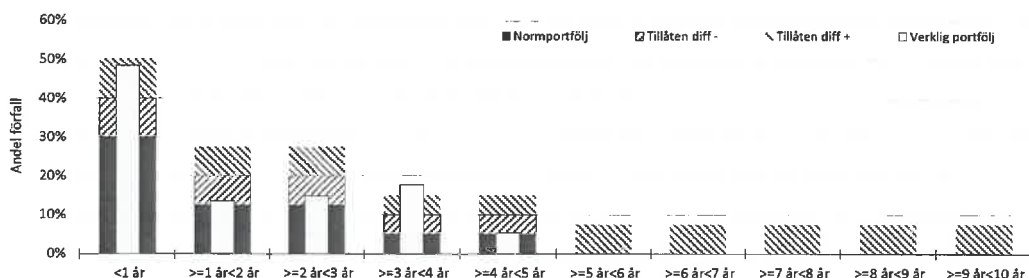
4. TABELL FÖRFALLOSTRUKTUR EFTER ÅTGÄRDER

>	<=	Verklig (mkr)	Norm (mkr)	Verklig	Norm	Diff	Tillåten Diff	Differens (mkr)	Tillåten Diff (mkr)	Åtgärda (mkr)
2020-11-29	2021-11-30	940	736	51,1%	40,0%	11,1%	10,0%	204	184	-20
2021-11-30	2022-11-30	375	368	20,4%	20,0%	0,4%	7,5%	7	138	0
2022-11-30	2023-11-30	325	368	17,7%	20,0%	-2,3%	7,5%	-43	-138	0
2023-11-30	2024-11-30	200	184	10,9%	10,0%	0,9%	5,0%	16	92	0
2024-11-30	2025-11-30	0	184	0,0%	10,0%	-10,0%	5,0%	-184	-92	92
2025-11-30	2026-11-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2026-11-30	2027-11-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2027-11-30	2028-11-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2028-11-30	2029-11-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2029-11-30	2054-11-30	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%

1. FINANSIELL INFORMATION

Basfakta och nyckeltal	2020-08-31	2020-07-31	2019-12-31
Lånevolyms (tkr)	1 840 000	1 840 000	1 840 000
Swapvolyms (tkr)	1 200 000	1 250 000	1 400 000
Nettoswapvolyms (tkr)	1 000 000	1 050 000	1 200 000
Snittränta lån (momentan)	0,41%	0,49%	0,39%
Påverkan derivat (momentan)	0,08%	0,00%	0,05%
Bruttosnittränta (momentan)	0,49%	0,49%	0,44%
Borgensavgift (momentan)	0,40%	0,40%	0,40%
Snittränta (momentan)	0,89%	0,89%	0,84%
Genomsnittlig lånemarginal (momentan)	0,30%	0,30%	0,32%
Återstående räntebindingstid	1,52	1,59	1,86
Återstående konverteringstid	2,21	2,30	2,40
Andel justering inom 12 mån	max 50%, min 30%	48%	46%
Andel lån med förfall inom 12 mån	max 30 %	33%	29%
		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				2,7%	

* Avvikelse tillåten om räntetak finns

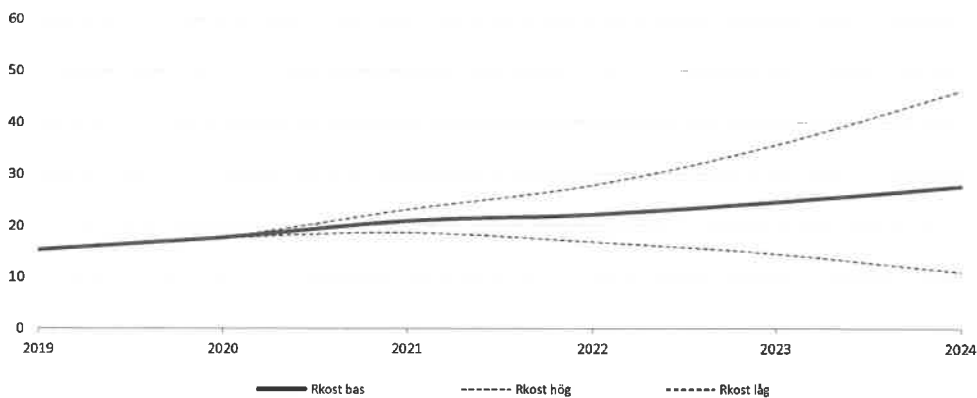
3. PROGNOSTISERAD RÄNTENIVÅ INKL KREDITMARGINAL

	aug-20	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
Bas 3 mån	0,40%	0,33%	0,41%	0,54%	0,67%	0,80%
Bas 2 år	0,39%	0,41%	0,49%	0,60%	0,73%	0,84%
Bas 10 år	0,80%	0,84%	0,94%	1,04%	1,13%	1,22%

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

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Rkost bas	15,3	17,6 (-0,3)	20,8 (-0,1)	22 (0)	24,5 (0,6)	27,5 (1,6)
Rkost hög	15,3	17,7 (-0,4)	23 (-0,5)	27,7 (-0,4)	35,5 (0)	46 (0,9)
Rkost låg	15,3	17,5 (-0,2)	18,6 (0,3)	16,8 (0,6)	14,5 (1,4)	11 (2,5)

5. GRAF RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr)



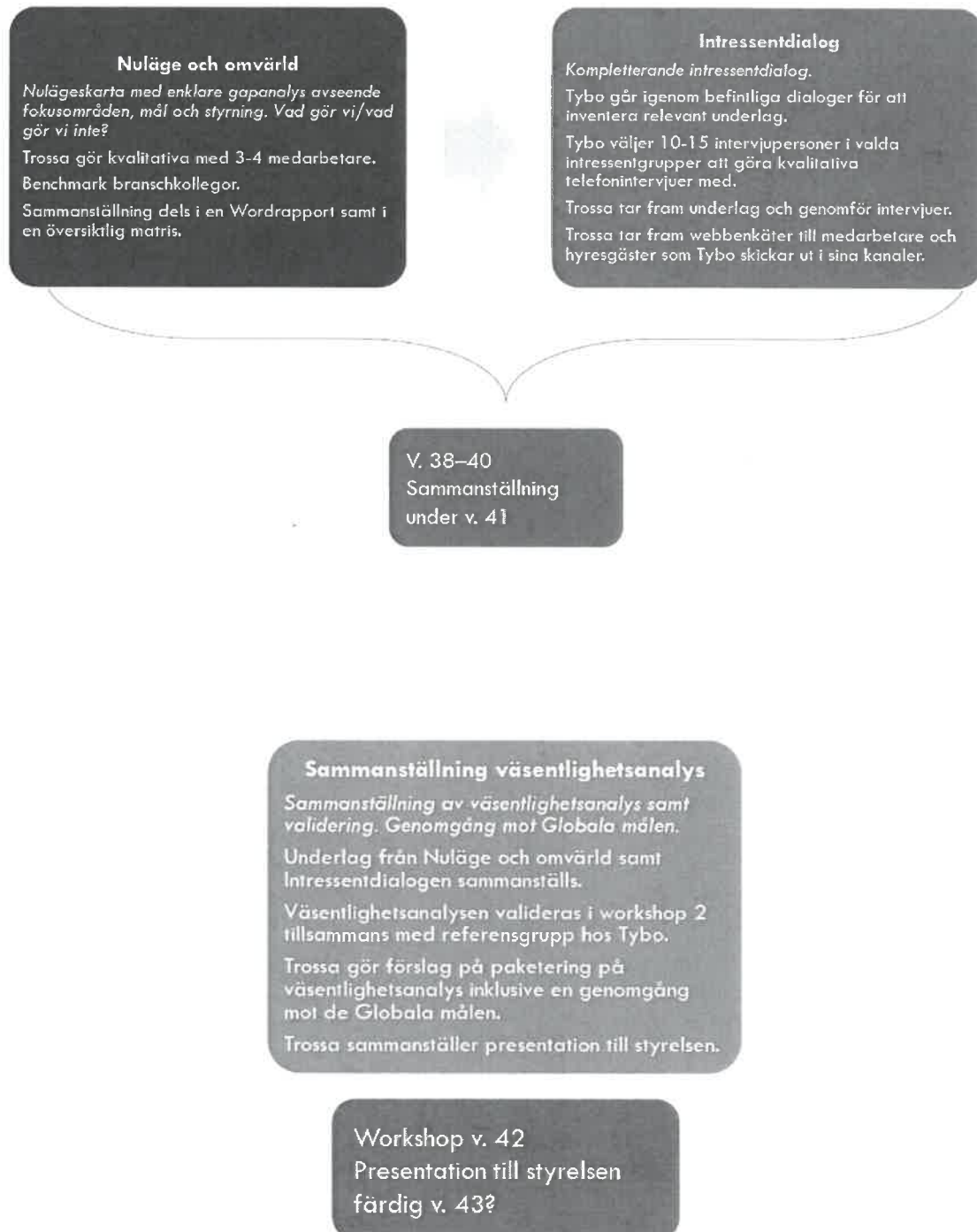
[Handwritten signature]
HÅ

Status hållbarhetsarbete 24 september 2020

Mål 2020

- Påbörja arbetet att strategiskt arbeta för en hållbar utveckling.
 - *Se nedan.*
- 100 procent hushåll anslutna till kommunens matavfallinsamling.
 - Bra respons från de områden vi startat under året, många hämtat ut kit.
 - Under oktober ansluter 403 hushåll. 369 hushåll kvar (arbete påbörjat) exklusive Krusboda. Avstämning ska ske med samfälligheterna.
 - Svårt att få statistik från TK om hur mycket som sorteras på våra områden.
 - Vi har vissa områden där vi får fel typ av avfall i behållarna och jobbar med information.
 - Vi ser att mängden grovavfallet har ökat under vår och sommar.
 - Bostadsnära sortering. Vi har en dialog med kommunen men det finns inte så mycket information ännu.
- Stadsodling på minst två områden.
 - Centralområdet, fungerat bra, ett avhopp.
 - Bergaliden; 4 lådor, 2 odlat.
 - Utvärdera och analysera vilka fler områden vi kan starta upp till våren.
- Bytt ut minst ett av fordonen som inte är eldriven idag.
 - Upphandling pågår, svårt att fråga på rena elfordon inom denna fordonsgrupp. Det vi ser är att vi kan få svar på ett elfordon inom en grupp och Plug in hybrider på en annan fordonsgrupp.
 - Förmånscyklar via Bike Action i Sverige AB (tillsammans med Tyresö kommun) erbjuds till personalen. Bike Action ska även ska komma in med offert på nya företagscyklar.
- Ta fram en plan för hur vi kan införa elbilladdning på våra områden
 - En förstudie är under framtagning. Bygger på att börja med två laddplatser per område.
- Hållbara val i underhållsarbetet.
 - Utifrån vår policy som vi jobbar med att ta fram ställer vi krav på hållbara upphandlingar samt hållbara materialval.
- Initiera samarbeten kopplat till vårt hållbarhetsarbete.
 - Vi har kontakt med stadsmissionen.
 - Naturskyddsföreningen lokalt, dock svårt att få till möte under dessa Covid tider.

Översiktlig tidplan



§ 18 Övriga frågor

Inga övriga frågor noterades.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
Mö	ME	