

Plats och tid: Tyresö Bostäder, Bollmorabacken 15 samt videolänk
Fredag den 19 mars 2021 klockan 08.15 – 11.15

Beslutande: Marie Åkesdotter, ordförande
Ida Antonsson
Chris Helin
Thomas Henriksson
Leif Lanke
Eija Rätty
Mathias Tegnér
Anders Wickberg
Inger Wolf Sandahl

Övriga närvarande: 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: 48 - 55

§ 50 Bolagsstyrningsrapport, bilaga

Genomgång av bolagsstyrningsrapport för år 2020 till kommunfullmäktige.

Styrelsens beslut:

Att fastställa bolagsstyrningsrapporten för 2020 avseende Tyresö Bostäder AB.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Bolagsstyrningsrapport för Tyresö Bostäder 2020

Styrelsen

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

Ny styrelse tillträdde vid bolagsstämman den 26 mars 2019 och har sammanträtt nio gånger under 2020. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 85%. Sekreterare har varit VD Maria Öberg på samtliga sammanträden.

En utvärdering av styrelsens arbete eller VD har skett under 2020. Svarsfrekvensen uppgick till 92% och enkäten berörde 32 frågor fördelade på sju delområden. Utfallet per delområde uppgick till ett medelvärde mellan 3,7 till 4,3 på en fem-gradig skala.

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 2020 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 hösten 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 hade behandlats av styrelsen.

En internkontrollplan för 2020 färdigställdes och godkändes av styrelsen på styrelsemötet nummer 210 i maj 2020. Internkontrollplan för 2021 godkändes på styrelsemöte nummer 207 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

Ärenden som bolaget överlämnat till ägaren Tyresö kommun 2020

Till kommunfullmäktige 2020-04-23: Årsredovisning och koncernredovisning för 2019.

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, affärslägenheter 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 2020 – 2022 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 2020 – 2022 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt de särskilda ägardirektiven. Planen beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta.</p>



Ägardirektiv	Uppföljning
<p>1. Bolagets huvudinriktning På affärsmässiga principer ska bolaget förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskeden 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"> • ungdomar som söker sitt första egna boende • äldre som efterfrågar anpassade boenden, ökad trygghet för att längre kunna bo kvar i egen lägenhet • 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. <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 2020 har befintliga bostadsområden har förvaltats enligt uppdraget. På grund av den rådande pandemin har förvaltningen till största delen utförts i gemensamma utrymmen och utvändigt på våra fastigheter och områden. Endast akuta fel har hanterats inne i lägenheter.</p> <p>Pandemin medförde även att endast två lokala hyresgästföreningar deltog i möten under året, trots att de var digitala. Möten med kommittén för boinflytande har dock hållits som planerat, totalt fyra gånger, varav tre stycken varit digitala.</p> <p>Två av bolagets bostadsområden har självförvaltning av områdets innergårdar.</p> <p>Under året har totalt 227 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. Ytterligare 11 ungdomslägenheter har skapats genom ombyggnad av två lokaler.</p> <p>Fram till och med 2019 hade 34 lägenheter förmedlats till ungdomar, och under 2020 förmedlades ytterligare 24 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. Tyresö Bostäder har därmed 185 lägenheter reserverade för seniorer från 70 år.</p> <p>Totalt har 28 lägenheter förmedlats till seniorer under 2020.</p> <p>11 förturer har beviljats i samråd med Tyresö kommun.</p> <p>Inga väsentliga nyförvärv, nybyggnation eller försäljning av fastigheter har genomförts under året.</p>



<p>1.1 Kompletterande ägardirektiv 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>Ytterligare ett kompletterande ägardirektiv beslöts av Kommunfullmäktige den 2020-01-23 innebärande att bolaget ska projektera ombyggnaden av fastigheten Björkdalen i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 2019-11-12.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i></p> <p>Kommunen har blivit erbjuden ett antal lägenheter under 2020 men endast tackat ja till totalt 8 lägenheter, motsvarande 3,5 %. Anledningen är att kommun inte haft behov av fler lägenheter.</p> <p>Projektering pågår.</p>
<p>2. Ekonomiska mål Bolaget ska drivas så att en förräntning - före skatt men exklusive eventuella realisationsvinster eller-förluster - uppnås av det egna kapitalet som med en halv procentenhet överstiger kommunens vid vart år gällande internränta till dess att en soliditet om 15 procent har uppnåtts. Därefter bedrivs verksamheten så att lägst den soliditetsnivån upprätthålls.</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 2020 uppgick till 3,5 procent (målet var överstigande 2,0 procent).</p> <p>Soliditeten per 2020-12-31 uppgick till 25,7 procent.</p> <p>Utdelning på aktiekapitalet under 2020 uppgick till 226,5 tkr (motsvarar 1,51 procent).</p>
<p>3. Finansiering och kapitalförvaltning 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 2020 har inga ny lån tagits. Refinansiering har skett med 475 mnkr mot kommunal borgen.</p>
<p>4. Rapportering till ägaren Bolaget ska, förutom årsredovisning, till kommunen</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i></p> <p>Styrelsen har sammanträtt totalt nio gånger under 2020.</p>

A
MIA

<ul style="list-style-type: none"> • 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 tidsmässigt med vad som gäller för kommunens egen verksamhet, • minst en gång per år redovisa en långtidsbedömning över bolagets ekonomi, • minst en gång per år redovisa hur arbetet enligt den under punkt 1 angivna bolagsplanen fortskrider samt • löpande inge styrelseprotokoll <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>Samtliga protokoll med tillhörande underlag och rapporter har tillställts kommunstyrelseförvaltningen där periodrapporter, prognoser, uthyrningsläget samt aktuell lånestock redovisats.</p> <p>Bolaget har inte redovisat någon långtidsprognos under 2020 men planerar att göra det i samband med tertialbokslut 1 2021.</p> <p>Bolaget har redovisat en treårig bolagsplan för åren 2020 – 2022, en ettårig verksamhetsplan för 2020 samt en kommunikationsplan som beskriver hur bolaget avser arbeta.</p> <p>Bolaget har hållit bolagsstämma där hyresgästföreningen i Tyresö inbjudits att närvara.</p>
<p>5. Miljö 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 fortsatt investerat i och vidtagit energibesparande åtgärder som bland annat omställning till ledbelysning, installation av bergvärme och värmepumpar samt utökat möjlighet till matavfallsinsamling. På två områden har plats för stadsodling iordningsställt.</p>
<p>6. Övrigt 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 inköpspolicy och medverka i "koncernens" inköpssamordning. Bolaget ska i tillämpliga delar följa kommunens regler för representation, värdskap, resor m m.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i> </p> <p>Bolaget har gemensamt telefonisystem med kommunen. Andra administrativa system har bedömts inte vara kostnadseffektivt att ha gemensamt.</p> <p>Bolaget tillämpar kommunens inköpspolicy och medverkar i inköpssamordning så långt det är möjligt.</p> <p>Gemensamma upphandlingar har under 2020 gjorts avseende larm och passage, hisservice samt förmånscyklar.</p>




Styrelsen ska samråda med kommunchefen i frågor rörande anställning eller avveckling av VD för bolaget liksom i frågor rörande VD:s lön och övriga anställningsvillkor.

Bolagets VD ingår i kommundirektörens ledningsgrupp.

Bolagets VD har under året deltagit regelbundet i kommunens ledningsgrupp.

Tyresö den 19 mars 2021



Marie Åkesdotter
Ordförande



Maria Öberg
VD