

# Ägardirektiv till Tyresö Bostäder AB och dess dotterbolag

|                     |                   |                      |  |
|---------------------|-------------------|----------------------|--|
| <b>Beslutsdatum</b> | 2021-10-21        | <b>Dokumenttyp</b>   |  |
| <b>Beslutad av</b>  | Kommunfullmäktige | <b>Dokumentägare</b> | Kommundirektör   |
| <b>Diarienummer</b> | 2021/KS 0259      | <b>Giltighetstid</b> | Utgör en bilaga till den årligt beslutade kommunplanen |

## Innehållsförteckning

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Tyresö Bostäder AB – en del av den kommunala organisationen .....</b> | <b>3</b>  |
| 1.1      | En del av den kommunala organisationen .....                             | 3         |
| 1.2      | Bolagsordning och ägardirektiv.....                                      | 3         |
| <b>2</b> | <b>Ändamålet och övergripande mål .....</b>                              | <b>4</b>  |
| 2.1      | Ändamål med verksamheten .....   | 4         |
| 2.2      | Övergripande mål och måldelning .....                                    | 4         |
| <b>3</b> | <b>Allmänna ägardirektiv.....</b>  | <b>5</b>  |
| 3.2      | Förvaltning och utveckling .....   | 5         |
| 3.3      | Frågor av vikt.....  | 5         |
| 3.4      | Finansiering.....  | 6         |
| 3.5      | Redovisning.....   | 6         |
| 3.6      | Uppföljning till ägaren.....   | 6         |
| 3.7      | Ägardialog.....  | 8         |
| 3.8      | Samarbete .....  | 8         |
| 3.9      | Insyn och tillsyn.....   | 8         |
| 3.10     | Granskningsrapporter.....  | 8         |
| 3.11     | Tillsättande och avsättande av samt villkor för VD.....                  | 9         |
| <b>4</b> | <b>Särskilda ägardirektiv .....</b>                                      | <b>10</b> |
|          | <b>Bilaga - Mall för uppföljning av ägardirektiv .....</b>               | <b>12</b> |

|   |   |
|---|---|
| <b>Senast reviderad av dokumentägaren</b> | [Ska inte vara ifylld om nämnden ska besluta om revidering] |
| <b>Reviderad med anledning av</b>         | [Ska inte vara ifylld om nämnden ska besluta om revidering] |

# **1 Tyresö Bostäder AB – en del av den kommunala organisationen**

## **1.1 En del av den kommunala organisationen**

Tyresö Bostäder AB och dess dotterbolag är en del av den Tyresös kommunala organisation. Förutom genom lagar och författningar regleras verksamhet genom:

- bolagsordning
- ägardirektiv
- kommunplan
- avtal mellan Tyresö kommun och Tyresö Bostäder AB
- övriga av KF och KS antagna styrdokument

## **1.2 Bolagsordning och ägardirektiv**

Föremålet för Tyresö Bostäder AB (nedan nämnt bolaget) och verksamheter anges i bolagsordningen. Bolaget får ej bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen.

Kommunfullmäktige antar ägardirektiv för bolaget. Direktiven överlämnas via ombud till bolagsstämman för fastställande. Direktiv beslutade på bolagsstämman är bindande för bolaget och dess ledning.

Ägardirektiven ska utgöra en bilaga till kommunplanen och ska ses över och uppdateras årligen.

## **2 Ändamålet och övergripande mål**

### **2.1 Ändamål med verksamheten**

Ändamålet med bolagets verksamhet är att i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Tyresö kommun och att tillhandahålla lokaler för äldre- och omsorgsboenden, gruppboenden och serviceboenden avseende LSS.

### **2.2 Övergripande mål och måldelning**

Kommunfullmäktiges övergripande mål för Tyresö Bostäder anges i kommunplanen. Dessa ska utgöra en grund i Tybos måldelningsarbete.

### **3 Allmänna ägardirektiv**

#### **3.2 Förvaltning och utveckling**

Bolaget ska förvaltas med krav på effektivitet, god ekonomisk avkastning och uppfyllelse av de övergripande målen för bolaget. Vidare ska bolaget ha en hyresmodell som långsiktigt skapar förutsättningar för väl underhållna och attraktiva bostäder för alla

Genom ett bra samarbete med Tyresö kommun ska bolaget arbeta för att hitta de bästa lösningarna för kommunens invånare och näringsliv så att det blir bättre, enklare, roligare och tryggare att bo, leva och verka i Tyresö.

Bolaget ska vara en aktiv part i förtätningen och bostadsutvecklingen i Tyresö kommun. Detta genom att själv eller med andra aktörer bidra till bostadsbyggandet i anslutning till det egna beståndet. Bolaget ska vidare medverka till ett varierat bostadsutbud som även kan innefatta bostadsrätter och ägarlägenheter.

Bolaget ska vara en föregångare inom klimatarbetet och ha en hög återvinningsgrad av avfall, goda inomhusmiljöer och använda giftfritt material. Vidare ska bolaget sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i samband med ombyggnation och förvaltning. Bolaget ska verka för biologisk mångfald och ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet. Bolaget ska dessutom arbeta för minskad energianvändning, ökad användning av förnybara energikällor samt ökad produktion av lokalt förnybar energi.

Bolaget ska vidare verka för en god arkitektur, beakta kulturvärden i sina fastigheter och värna beståndets konst

#### **3.3 Frågor av vikt**

Frågor av vikt, det vill säga där beslut måste fattas av kommunstyrelse eller kommunfullmäktige, ska läggas in i den av kommunstyrelseförvaltningen gemensamma ärendebalansen för planering och beredning i alla instanser. För dessa frågor ska samberedning ske. Det innebär att kommundirektör eller de som kommundirektören utser, ska delta i ett tidigt skede i beredningen av dessa ärenden.

Kommunfullmäktige ska beredas möjlighet att ta ställning i följande frågor avseende bolaget:

- a) Investeringar
- b) Nyförvärv och försäljningar av fast egendom/tomträtt som inte är av mindre omfattning samt i övrigt större försäljningar
- c) Bildande eller förvärv samt försäljning eller annan avveckling av dotterföretag – även inkluderande försäljning av bostäder och fastigheter paketerade i dotterbolag.
- d) Förvärv av aktier i andra bolag eller försäljning av aktier i hel- eller delägda bolag
- e) Planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- f) Övriga frågor av principiell beskaffenhet eller större vikt.

### **3.4 Finansiering**

För investeringar som behöver finansieras genom lån ska bolaget finansiera sig genom lån med kommunal borgen. För detta erlägger bolaget en borgensavgift- på summan av utnyttjade lån. Låneram och borgensavgifter anges i kommunplanen. Lån får inte tas upp genom in-teckning i bolaget. Bolaget ska vidare följa den av kommunfullmäktige fastställda finanspolicyn.

### **3.5 Redovisning**

Bolaget ska kunna särredovisa bostäder, kommersiella lokaler och verksamhetslokaler

Bolaget ska, i enlighet med överenskommen tidsplan, till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättandet av årsredovisning och delårsrapporter enligt lag om kommunal redovisning.

### **3.6 Uppföljning till ägaren**

Bolaget står, enligt 6 kap. 1§ kommunallagen, under uppsikt av kommunstyrelsen. Det ska ske genom ett aktivt informationsutbyte och en löpande dialog mellan förvaltning och bolaget. Bolaget ska fortlöpande hålla kommunstyrelsen väl informerad om bolagets verksamhet.

Bolaget ska till kommunstyrelsen redovisa ekonomisk rapport över bolagets ställning och resultat per den 30 april, 31 augusti och 31 december. Bolaget ska

därvid uppmärksamma ägaren på viktiga omständigheter och förändringar som kan inverka på Tyresö kommun eller bolaget. Därtill ska bolaget under kvartal 1 sammanställa en bolagsstyrningstapport och en årsrapport, för vidare behandling i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Årsrapporten ska sammanfatta statusen i bolaget utifrån minst följande faktorer:

- Förvaltningsberättelse
- Omvärldsanalys och utvecklingstendenser
- Hyresnivåer
- Resultaträkning, Balansräkning, Kassaflödesrapport och investeringsrapport
- Uppföljning av verksamhetens ändamål och ägardirektiv
- Uppföljning av bolagets övergripande mål
- Uppföljning av bolagets största risker
- Övriga för ägaren väsentliga förhållanden

Årsrapporten och bolagsstyrningsrapporten ska vara utformade så att de kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsiktsplikt och beslut enligt 6 kap. 1 a § kommunallagen. Kommunstyrelsen har, enligt 6 kap. 1a § kommunallagen, att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Uppföljning av bolagsordningens ändamålsparagraf och ägardirektiven ska göras av bolagets styrelse minst två gånger per år (se bilaga).

Bolaget ska till kommunen lämna de uppgifter som av kommunen bedöms nödvändiga för upprättande av kommunens budget. Dessa anges i anvisningar kopplande till kommunplansprocessen.

Bolaget ska utan dröjsmål översända följande handlingar till kommunstyrelsen avseende bolaget:

- a) Protokoll från bolagsstämma och styrelsesammanträde
- b) Bolagets årsredovisning inkluderande revisionsberättelse, granskningsrapport från lekmannarevisorer och underlag för sammanställning av koncernredovisning för kommunen

- c) Tertiärlvisa redovisningar av verksamheten, utveckling och ekonomiska förhållanden
- d) Månadsrapporter (enligt kommunens standard) för sammanställning av kommunkoncernmånadsrapportering
- e) Årsrapport
- f) Bolagsstyrningsrapport
- g) Bolagsplan
- h) Minst en gång per år redovisa uthyrningsläget
- i) Minst en gång per år redovisa en långtidsbedömning över bolagets ekonomi

### **3.7 Ägardialog**

Som en möjlighet för ägaren att ha en löpande dialog med bolaget eller för att lyfta specifika frågor ska ägaren bjuda in till ägardialog minst två gånger per år. Vid dessa möten företräds ägaren normalt av kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören. Bolaget företräds normalt av styrelseordförande och VD.

### **3.8 Samarbete**

För att stärka samarbetet mellan bolaget och kommunen ska Bolagets VD ingå i kommunens ledningsgrupp samt ha möjlighet att vara adjungerad vid kommunstyrelsens möten. Kommundirektören ska ha möjlighet att vara adjungerad vid bolagets styrelsemöten. Vidare ska VD fortlöpande informera kommundirektören i frågor av vikt.

### **3.9 Insyn och tillsyn**

Kommunstyrelsen utövar kommunens tillsynsfunktion över bolaget och ska lämna den information och få del av de handlingar som styrelsen begär.

### **3.10 Granskningsrapporter**

Det åligger bolagets lekmannarevisorer att årligen i sin granskningsrapport särskilt yttra sig om huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån ägardirektiven liksom utifrån de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten. Lekmannarevisorerna ska snarast uppmärksamma kommunstyrelsen på om bolaget brister i de avseenden som omnämns i första stycket. De av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorerna i bolaget



befrias från sin tystnadsplikt i förhållande till kommunens egna lekmannarevisorer.

### **3.11 Tillsättande och avsättande av samt villkor för VD**

Styrelsens ordförande bereder ärenden som gäller bolagets VD vid tillsättande, avsättande, fastställande av anställningsvillkor och lönerevision. Styrelsens ordförande ska i dessa ärenden samråda med kommunförvaltningen. Vid dessa samråd företräds kommunförvaltningen av kommundirektören och HR-direktören.

## 4 Särskilda ägardirektiv

### VERKSAMHET

- 1) Tyresö Bostäder ska arbeta för att skapa en samordnad bostadsförmedling senast 2023 för de hyresvärdar som förmedlar hyresrätter inom kommunen.
- 2) Tyresö Bostäder ska göra de anpassningar som krävs för att Björkdalen senast våren 2023 ska vara ett modernt särskilt boende för äldre.
- 3) Tyresö Bostäder ska tillsammans med Tyresö kommun utreda olika framtida användningsområden för fastigheten Bollmora 2:588 (Vinkelhuset)
- 4) Tyresö Bostäder ska ha en egen bostadskö. För att täcka kostnaderna för bostadskön ska en särskild köavgift tas ut av de som inte bor Tyresö Bostäders bostadsbestånd.
- 5) Tyresö Bostäder ska samordna sina stödfunktioner med kommunen och, där det bedöms fördelaktigt, nyttja gemensamma administrativa system med kommunen

### SOCIAL HÅLLBARHET

- 6) Tyresö Bostäder ska ta ansvar för de områden där bolaget är hyresvärd och i samverkan med kommunen och andra aktörer och genom att ta hjälp av boende i områdena aktivt arbeta med stadsdelsutveckling.
- 7) Tyresö Bostäder ska på olika sätt ta särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende för:
  - a. ungdomar och studenter som söker sitt första boende
  - b. äldre som efterfrågar anpassade boenden och ökad trygghet för att längre kunna bo kvar i egen lägenhet
  - c. personer som av särskilda skäl har svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden.

- 8) Tyresö Bostäder ska årligen förmedla minst 10% av sina lediga lägenheter till Tyresö kommun.
- 9) Tyresö Bostäder ska skapa förutsättningar för medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna.
- 10) Tyresö Bostäder ska i sina upphandlingar, där så bedöms möjligt, använda sociala klausuler som en del av kontraktsvillkoren.
- 11) Tyresö Bostäder ska, i samband med upprustning och ombyggnad, involvera hyresgästerna i en dialog och målet ska vara att inga hyresgäster ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling eller kostnadsökningar

### **EKOLOGISK HÅLLBARHET**

- 12) Tyresö Bostäder ska vara fossilfritt senast år 2027
- 13) Tyresö Bostäder ska vara klimatneutralt senast år 2030
- 14) Tyresö Bostäder ska årligen öka andelen hushåll med fastighetsnära källsortering

### **EKONOMISK HÅLLBARHET**

- 15) Tyresö Bostäder ska ha en soliditet på minst 15%
- 16) Tyresö Bostäder ska ett långsiktigt direktavkastningskrav\* för bostäder på minst 3,5%
- 17) Tyresö Bostäder ska ha ett långsiktigt direktavkastningskrav\* för verksamhetslokaler på minst 2,5%

\* Direktavkastning = Driftnetto/Marknadsvärde

## Bilaga - Mall för uppföljning av ägardirektiv

Bolagets styrelse ska minst två gånger per år följa upp hur väl både bolagsordningens ändamålsparagraf och ägardirektiven är uppfyllda. Vid avvikelser ska styrelsen besluta om förslag på åtgärder som ska vidtas för att kunna uppfylla ändamålsparagrafen och/eller ägardirektiven. I kommentarskolumnen sammanfattas vad som gjorts och/eller vilka åtgärder som kommer att vidtas.

Uppföljning ska delges kommunstyrelsen i god tid till dess sammanträden i augusti och januari?

| <b>Ändamålet med verksamheten</b>  | <b>(RAG)</b> | <b>Kommentar:</b> |
|--|--------------|-------------------|
| Ändamålet med bolagets verksamhet är att i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Tyresö kommun och att tillhandahålla lokaler för äldre- och omsorgsboenden, gruppboendestäder och serviceboendestäder avseende LSS. |              |                   |

|   | <b>Direktiv</b>  | <b>(RAG)</b> | <b>Kommentar:</b> |
|---|--|--------------|-------------------|
| 1 | Tyresö Bostäder ska arbeta för att skapa en samordnad bostadsförmedling senast 2023 för de hyresvärdar som förmedlar hyresrätter inom kommunen.                        |              |                   |
| 2 | Tyresö Bostäder ska göra de anpassningar som krävs för att Björkdalen senast hösten 2022 ska vara ett modernt särskilt boende för äldre.                               |              |                   |
| 3 | Tyresö Bostäder ska tillsammans med Tyresö kommun utreda olika framtida användningsområden för fastigheten Bollmora 2:588  |              |                   |
| 4 | Tyresö Bostäder ska ha en egen bostadskö. För att täcka kostnaderna för bostadskön ska en särskild köavgift tas ut av de som inte bor Tyresö Bostäders bostadsbestånd. |              |                   |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
| 5  | Tyresö Bostäder ska samordna sina stödfunktioner med kommunen och , där det bedöms fördelaktigt, nyttja gemensamma administrativa system med kommunen  |  |  |
| 6  | Tyresö Bostäder ska ta ansvar för de områden där bolaget är hyresvärd och i samverkan med kommunen och andra aktörer och genom att ta hjälp av boende i områdena aktivt arbeta med stadsdelsutveckling.  |  |  |
| 7  | Tyresö Bostäder ska på olika sätt ta särskilt ansvar för att möta efterfrågan på boende för: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. ungdomar och studenter som söker sitt första boende</li> <li>b. äldre som efterfrågar anpassade boenden och ökad trygghet för att längre kunna bo kvar i egen lägenhet</li> <li>c. personer som av särskilda skäl har svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden.</li> </ul> |  |  |
| 8  | Tyresö Bostäder ska årligen förmedla minst 10% av sina lediga lägenheter till Tyresö kommun.   |  |  |
| 9  | Tyresö Bostäder ska skapa förutsättningar för medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna.  |  |  |
| 10 | Tyresö Bostäder ska i sina upphandlingar, där så bedöms möjligt, använda sociala klausuler som en del av kontraktsvillkoren.   |  |  |
| 11 | Tyresö Bostäder ska, i samband med upprustning och ombyggnad, involvera hyresgästerna i en dialog och målet ska vara att inga hyresgäster ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling eller kostnadsökningar   |  |  |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
| 12 | Tyresö Bostäder ska vara fossilfritt senast år 2027  |  |  |
| 13 | Tyresö Bostäder ska vara klimatneutralt senast år 2030   |  |  |
| 14 | Tyresö Bostäder ska årligen öka andelen hushåll med fastighetsnära källsortering                   |  |  |
| 15 | Tyresö Bostäder ska ha en soliditet på minst 15%   |  |  |
| 16 | Tyresö Bostäder ska ett långsiktigt direktavkastningskrav* för bostäder på minst 3,5%              |  |  |
| 17 | Tyresö Bostäder ska ha ett långsiktigt direktavkastningskrav* för verksamhetslokaler på minst 2,5% |  |  |
|    |  |  |  |
|    |  |  |  |