

Tyresö Bostäder AB

Grundläggande granskning 2021



Building a better
working world

Innehåll

1.	Inledning.....	2
1.1.	Bakgrund.....	2
1.2.	Syfte och revisionsfrågor.....	2
1.3.	Avgränsning.....	2
1.4.	Revisionskriterier.....	2
1.5.	Genomförande.....	4
2.	Granskningsresultat.....	5
2.1.	Styrning.....	5
2.2.	Intern kontroll.....	6
2.3.	Måluppfyllelse.....	8
2.4.	Bedömning.....	10
3.	Sammanfattande bedömning och rekommendationer.....	12

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Kommunrevisionen granskar årligen i den omfattning som följer av god revisionsred all verksamhet som bedrivs inom nämndernas verksamhetsområden. De granskar på samma sätt, genom de lekmannarevisorer som utsetts i företag enligt kommunallagens 10 kap. 2-6 §§, även verksamheten i dessa juridiska personer.

Lekmannarevisorn ska, enligt aktiebolagslagens 10 kap. 3 § granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen ska utgå från god revisionsred. Enligt God revisionsred 2018 ska den grundläggande granskningen innehålla:

- ▶ Granskning av måluppfyllelse.
- ▶ Granskning av styrning och intern kontroll.

Granskningen har sin utgångspunkt i God revisionsred, samt i de risker som framkommit i revisorernas risk- och väsentlighetsanalys för år 2021. Granskningen är av översiktlig karaktär.

1.2. Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att ge lekmannarevisorn underlag till sin granskningsrapport som ligger till grund för fullmäktiges ansvarsprövning. Den grundläggande granskningen syftar till att besvara följande revisionsfrågor:

- ▶ Har styrelsen en tillräcklig styrning av verksamhet och ekonomi?
- ▶ Har styrelsen en tillräcklig intern kontroll över verksamhet och ekonomi?
- ▶ När styrelsen måluppfyllelse för verksamhet och ekonomi?

1.3. Avgränsning

Denna granskningsrapport behandlar Tyresö Bostäder AB. I tid avgränsas granskningen till verksamhetsår 2021.

1.4. Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses bedömningsgrunder som används i granskningen som utgångspunkt för analys, bedömningar och slutsatser. Revisionskriterierna kan hämtas ifrån lagar och förarbeten eller interna regelverk, policys och fullmäktigebeslut. Kriterier kan också ha sin grund i jämförbar praxis eller erkänd teoribildning.

I denna granskning utgörs de huvudsakliga revisionskriterierna av:

Kommunallagen 10 kap 2-6 §§, 12 kap 1, 4 §§: Revisorerna granskar årligen i den omfattning som följer av god revisionsred all verksamhet som bedrivs av nämnder, fullmäktigeberedningar eller kommunala bolag. Bolagen granskas genom de av fullmäktige utsedda lekmannarevisorerna. Revisorerna prövar om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt

och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, om räkenskaperna är rättvisande och om den interna kontrollen är tillräcklig.

God revisionsred 2018, SKRs revisionsdelegation: God revisionsred i kommunal verksamhet avser granskning och prövning av de som ansvarar för beredning, verkställighet och förvaltning inom det kommunala ansvarssystemet. God revisionsred i kommunal verksamhet omfattar alla revisionsuppdrag till vilka fullmäktige utser revisorer. För genomförande av granskningar anlitar revisorerna sakkunniga. Revisorerna genomför en årlig granskning som består av en grundläggande granskning, fördjupade granskningar samt granskning av delårsrapport och årsredovisning. Denna rapport är en del i den grundläggande granskningen, vilken enligt God sed ska omfatta måluppfyllelse, styrning och intern kontroll.

Bolagsordning

Av bolagsordningen framgår att 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.

Vidare framgår att bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Tyresö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, kommersiella lokaler och därtill hörande kollektiva anordningar. Bolaget kan även inneha aktier och andra andelar i sådana bolag som har den verksamhet som anges i första stycket.

Bolaget får även, inom Tyresö kommun, äga, förvärva, bebygga, förvalta och sälja fastigheter och tomträtter för att därpå uppföra och förvalta lokaler för äldre- och omsorgsboenden och grupp- och serviceboendestäder avseende LSS samt därmed förenlig verksamhet.

Ägardirektiv

Av ägardirektivet framgår att kommunfullmäktiges övergripande mål för Tyresö Bostäder (Tybo) anges i kommunplanen. Dessa ska utgöra en grund i Tybos måldelningsarbete.

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.

Bolaget har även i särskilda ägardirektiv tilldelats ett antal mål och uppdrag under områdena verksamhet, social hållbarhet, ekologisk hållbarhet och ekonomisk hållbarhet.

Tyresö kommun - Kommunplan 2021-2024 med budget för 2021

Kommunplanen lägger fast inriktningen och de övergripande målen för Tyresö kommun de kommande fyra åren. Tyresö kommuns styr- och ledningssystem beskriver vad kommun-koncernen (kommunen och dess bolag) vill uppnå och vilka tanke-, förhållnings- och arbets-sätt som gäller. Styr- och ledningssystemet syftar till att, utifrån de politiska ambitionerna, åstadkomma mesta möjliga värde för de som bor, verkar och vistas i kommunen, med sik-tet inställt på kommunens vision och Agenda 2030. Målen i planen bygger på kommunens vision och är kopplade till målen i Agenda 2030.

Av kommunplanen framgår att Tyresö Bostäder gör enskilda rapporteringar vilka utgör un-derlag för månatlig bedömning av måluppfyllelse. I den månadsvisa uppföljningen av målen läggs stor vikt vid vilka effekter som uppnåtts i förhållande till de uppsatta målen och hur utfallet behöver påverka kommande planering.

Syftet med månadsuppföljningen är att:

- ▶ Alla chefer kan följa och styra sin verksamhet löpande
- ▶ Åtgärder kan vidtas utan fördröjning
- ▶ Bidrar till delaktighet eftersom uppföljningarna görs tillsammans
- ▶ Det blir enkelt - standardiserade rapporter
- ▶ Avvikelser (gult & rött) lyfts fram och åtgärder vidtas
- ▶ Avvikelser som en grupp inte kan lösa självs rapporteras "uppåt"
- ▶ Ledningen (oavsett nivå) har alltid en aktuell bild av status för hela sin verksamhet

Av kommunplanen framgår att bolagsstyrelsen är ansvarig för sin verksamhet. Bolagen ska lämna delårsrapport per 30 april och 31 augusti med uppföljning av mål, investeringar och risker. Årsredovisning lämnas efter årets slut. Bolagen ska i samband med årsredovisning lämna en redogörelse för hur det kommunala ändamålet uppfyllts. Bolaget ska rapportera månatligen enligt samma struktur som kommunens nämnder.

1.5. Genomförande

Granskningen har genomförts genom dokumentanalys. Vi har även genomfört möten med företrädare för bolagets verkställande ledning samt haft avstämningar med bolagets auktoriserade revisor.

2. Granskningsresultat

2.1. Styrning

Revisionsfråga 1: Har styrelsen en tillräcklig styrning av verksamhet och ekonomi?

2.1.1. Iakttagelser

Vi har översiktligt granskat styrelsens styrning av verksamhet och ekonomi med utgångspunkt i de revisionskriterier som beskrivits ovan (se avsnitt 1.4). I nedanstående tabell sammanställs våra iakttagelser utifrån respektive kontrollpunkt.

Kontrollpunkt	Iakttagelse	Kommentar
Kommunfullmäktiges övergripande mål för Tyresö Bostäder som anges i kommunplanen utgör en grund i bolagets måldelningsarbete i enlighet med ägardirektivet.	—	Av vår granskning framgår att det saknas koppling till kommunfullmäktiges övergripande mål avseende medarbetare, kvalitet, välfärdstjänster samt ekonomi i Tyresö Bostäders styrande dokument. Det sker dock uppföljning av de övergripande målen i bolagets månadsrapportering.
Bolaget har upprättat en bolagsplan i enlighet med ägardirektivet.	✓	Styrelsen beslutade 2021-02-12 om en bolagsplan.
Bolaget arbetar med smarta mål ¹ i enlighet med kommunplanen.	—	Av bolagets bolagsplan och verksamhetsplan framgår inga tydliga mål. I månadsrapportering sker dock uppföljning av fullmäktiges övergripande mål som delvis består av smarta mål.
Styrelsen har inför verksamhetsåret beslutat om en internkontrollplan baserad på analys utifrån väsentlighet och risk.	✓	Styrelsen beslutade 2020-12-10 om en internkontrollplan.

✓ = ingen eller oväsentlig avvikelse, — = viss avvikelse, ✗ = väsentlig avvikelse

Bolagets mätbara mål för 2021 från kommunplanens fyra målområden är följande:

- Medarbetare i Tyresö kommunkoncern är motiverade och delaktiga i kommunens utveckling. Målnivå $\geq 62,5 \%$ ²
- Tyresö kommun driver en verksamhet med god kvalitet. Målnivå $\geq 62,5 \%$
- Tyresö kommun levererar bra välfärdstjänster för de som bor, verkar och vistas här, nu och i framtiden. Målnivå $\geq 62,5 \%$
- Tyresö kommuns inköp, investeringar och resursanvändning sker inom den cirku-lära ekonomins villkor - kostnadseffektiv och balanserad. Målnivå 100%. Alla indikatorer ska vara gröna.

Av kommunplanen framgår inte tydligt vad målnivåerna avser.

Bolaget har enligt ägardirektivet följande mål för ekonomisk hållbarhet:

- Tyresö Bostäder ska ha en soliditet på minst 15 %
- Tyresö Bostäder ska ha ett långsiktigt direktavkastningskrav för bostäder på minst 3,5 %

¹ Specifika, Mätbara, Accepterade, Realistiska, Tidsatta

² I kommunplanen beslutades om en målnivå $\geq 87,5 \%$. Detta justerades sedan i ett senare beslut till 62,5 %.

- Tyresö Bostäder ska ha ett långsiktigt direktavkastningskrav för verksamhetslokaler på minst 2,5 %

Styrelsen beslutade 2021-02-12 om en bolagsplan och 2020-12-10 om en verksamhetsplan för bolaget. I bolagsplan och verksamhetsplan saknas en koppling till kommunfullmäktiges övergripande mål. Vidare saknas det måldelningsarbete som ägardirektivet ställer krav på. Av bolagsplan och verksamhetsplan framgår inga mätbara mål för bolaget. Kommunfullmäktiges övergripande mål för Tyresö Bostäder, som anges i kommunplanen, utgör dock i enlighet med ägardirektivet grund för bolagets måldelningsarbete, vad gäller den månadsvisa rapporteringen av måluppfyllelse.

Av verksamhetsplanen framgår att samtliga medarbetare deltar i målstyrningsarbetet där de övergripande, strategiska hållbara målen bryts ned på teammål och individmål. Ledningen tar fram fokusområden för fyra målområden för kommande år som tillsammans med medarbetarna bryts ned till delmål och aktiviteter för respektive team och individ. Inom ramen för vår granskning har vi inte granskat målstyrningen på individnivå.

2.2. Intern kontroll

Revisionsfråga 2: Har styrelsen en tillräcklig intern kontroll över verksamhet och ekonomi?

2.2.1. Iakttagelser

Vi har översiktligt granskat styrelsens uppföljning av verksamhet och ekonomi med utgångspunkt i de revisionskriterier som beskrivits ovan (se avsnitt 1.4). I tabell nedan har vi sammanställt våra iakttagelser utifrån respektive kontrollpunkt.

Kontrollpunkt	Iakttagelse	Kommentar
Bolaget har gjort månadsvis uppföljning av mål i enlighet med kommunplan.	—	Vi har tagit del av månadsuppföljning från februari, mars, april, maj, juli, augusti, september, oktober och november. Bolaget har inte tagit fram månadsrapporter för januari, juni och december.
Bolaget har lämnat delårsrapport per 30 april och 31 augusti med uppföljning av mål, investeringar och risker i enlighet med kommunplan och ägardirektiv.	—	Bolaget har lämnat delårsrapporter med uppföljning av mål. Rapporterna innehåller ingen uppföljning av investeringar. Riskuppföljning sker av en risk i internkontrollplanen.
Årsredovisning har lämnats efter årets slut.	✓	Styrelsen har beslutat om årsredovisning för 2021 efter årets slut.
Bolaget har sammanställt en bolagsstyrningsrapport i enlighet med skrivningen i ägardirektivet.	✓	En bolagsstyrningsrapport har upprättats och behandlats på styrelsemöte 2022-XX-XX.
Bolaget har sammanställt en årsrapport i enlighet med skrivningen i ägardirektivet ³ .	✓	Bolaget har inte upprättat någon separat årsrapport. Rapportering har skett i

³ Enligt ägardirektivet ska årsrapporten sammanfatta statusen i bolaget utifrån minst följande faktorer:

* Förvaltningsberättelse

* Omvärldsanalys och utvecklingstendenser

* Hyresnivåer

		bolagsstyrningsrapport och årsredovisning.
Bolaget har i årsrapporten följt upp verksamhetens största risker i enlighet med ägardirektivet.	✓	I bolagets förvaltningsberättelse sker uppföljning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

✓ = ingen eller oväsentlig avvikelse, — = viss avvikelse, ✗ = väsentlig avvikelse

Verksamhet och ekonomi

Vi har tagit del av månadsuppföljning från februari, mars, april, maj, juli, augusti, september, oktober och november. Bolaget har inte tagit fram månadsrapporter för januari, juni och december. Av granskningen framgår att ett par månadsrapporter har uteblivit till följd av fokus på årsbokslut och årsredovisning.

Bolaget har lämnat delårsrapport per 30 april och 31 augusti med uppföljning av mål. Budgetuppföljningen i tertial 2 prognosticerar ett högre resultat (22,2 mnkr) än det som budgeterats i början av året (21,3 mkr). Rapporterna saknar uppföljning av investeringar, vilket är ett krav i kommunplan och ägardirektiv. Riskuppföljning sker av en risk i internkontrollplanen.

Årsredovisning har lämnats efter årets slut och planeras beslutas av styrelsen 2022-04-22.

Bolaget har sammanställt en bolagsstyrningsrapport i enlighet med skrivningen i ägardirektivet.

Bolaget har inte sammanställt en separat årsrapport i enlighet med skrivningen i ägardirektivet. Den information som årsrapporten ska innehålla återfinns dock i bolagsstyrningsrapport och årsredovisning.

Intern kontroll

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under verksamhetsåret. Vi har tagit del av och läst styrelseprotokollen. Vi konstaterar att endast två protokoll (februari och mars) vid påbörjandet av vår granskning hade rapporterats till kommunstyrelsen. Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget utan dröjsmål översända bland annat protokoll från bolagsstämma och styrelsesammanträde till kommunstyrelsen. Av granskningen framgår dock att kommunstyrelsens ordförande och kommundirektör har haft möjlighet att själva logga in på bolagets styrelseportal. Vi konstaterar att bolaget under 2021 haft stor omsättning på tjänstepersoner i ledande befattningar där alla utom en person i ledningsgruppen slutat. Vi har också noterat att brister i arbetsmiljön har identifierats och att styrelseordförande beställt en arbetsmiljöutredning utifrån signaler från personalen.

Av bolagsplanen framgår att det inför varje verksamhetsår ska utarbetas en plan för uppföljning av den interna kontrollen. Planen ska innehålla:

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

* Resultaträkning, Balansräkning, Kassaflödesrapport och investeringsrapport

* Uppföljning av verksamhetens ändamål och ägardirektiv. Uppföljning av bolagets övergripande mål och bolagets största risker.

* Övriga för ägaren väsentliga förhållanden.

- en genomförd risk- och väsentlighetsanalys

Styrelsen beslutade 2020-12-10 om en internkontrollplan. Planen innehåller 20 olika risker, för varje risk anges:

- ansvarig avdelning
- process och delprocess
- risk/oönskad händelse
- beskrivning av rutinen
- beskrivning av kontrollen
- ansvarig funktion för kontrollen

Vi konstaterar att information om uppföljningens frekvens och genomförd risk- och väsentlighetsanalys saknas för att internkontrollplanen ska innehålla de moment som bolagsplanen föreskriver. Det finns ingen värdering av riskerna i internkontrollplanen som möjliggör att se vilka risker som anses vara mest kritiska för verksamheten. Värdering av risk framgår dock av den väsentlighets- och riskanalys som vi tagit del av och som ligger till grund för internkontrollplanen. Väsentlighets- och riskanalysen innehåller 36 risker.

Riskuppföljning sker månadsvis av en risk i internkontrollplanen, risken avser kontroll av nya leverantörer för att undvika bedrägerier och bluffföretag. Risker med ett riskvärde över 15 ska följas upp, enligt instruktionen som finns i återrapporteringsdokumentet. Av väsentlighets- och riskanalysen framgår att bolaget endast har en risk med ett riskvärde över 15. Vi har inte tagit del av någon uppföljning av internkontrollplanen i sin helhet.

Bolaget har i förvaltningsberättelsen följt upp verksamhetens väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer i enlighet med ägardirektivet. Verksamhetens största risker innefattar kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk och operativ risk. Bolaget lyfter fram att makroekonomiska förändringar i det allmänna ränteläget och politiska händelser som exempel på omvärldsförändringar som bolaget inte råder över. Svagare konjunkturutveckling och långsammare återhämtning kan resultera i lägre marknadsvärdeutveckling på fastighetsportföljen samt fördrjade kostnader i produktion. Ökad inflation med högre räntenivåer lyfts fram som negativt för bolagets finansiella utveckling. Taxebundna avgifter utgör en betydande del av driften varför förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet.

Vi konstaterar att riskerna som lyfts i förvaltningsberättelsen har karaktären av omvärldsrisker och att riskerna i bolagets internkontrollplan i högre grad är risker som finns i verksamheten. Risker i bolagets internkontrollplan omnämns inte i förvaltningsberättelsen.

2.3. Måluppfyllelse

Revisionsfråga 3: När styrelsen måluppfyllelse för verksamhet och ekonomi?

2.3.1. Iakttagelser

Vi har översiktligt granskat styrelsens måluppfyllelse med utgångspunkt i styrelsens mål för verksamhet och ekonomi.

Kontrollpunkt	Iakttagelse	Kommentar
Fullmäktiges ekonomiska krav i ägardirektiv är uppfyllda.	—	Av bolagsstyrningsrapporten framgår att ägardirektivet har uppfyllts avseende ekonomiska mål. Vi noterar dock att uppgiften om förräntning enligt ägardirektivet för 2021

		inte är tillgängligt varför vi inte kan göra en fullständig bedömning av måluppfyllelsen.
Fullmäktiges ägardirektiv för verksamheten är uppfyllda.	✓	Fullmäktiges ägardirektiv har i huvudsak uppfyllts.
Fullmäktiges mål för kommunkoncernen är uppfyllda.	—	Vi har inte erhållit någon uppföljning i samband med årsbokslutet. I uppföljningar under året har två mål markerats gula, ett grönt och ett mål saknar indikatorer och har inte följts upp.
Bolaget har i samband med årsredovisning lämnat en redogörelse för hur det kommunala ändamålet uppfyllts i enlighet med kommunplan och ägardirektiv.	✓	Bolaget har i bolagsstyrningsrapporten lämnat en redogörelse för hur det kommunala ändamålet uppfyllts i enlighet med kommunplan och ägardirektiv.

✓ = ingen eller oväsentlig avvikelse, — = viss avvikelse, ✗ = väsentlig avvikelse

Måluppfyllelse

Bolaget har i bolagsstyrningsrapporten lämnat en redogörelse för hur det kommunala ändamålet uppfyllts i enlighet med kommunplan och ägardirektiv. Uppföljningen visar att bolaget bedömer att ägarens ändamål har uppfyllts.

Merparten av direktiven för bolaget har återrapporterats och uppfyllts. I vår jämförelse mellan ägardirektivet och uppföljningen i bolagsstyrningsrapporten noterar vi dock ett antal direktiv som inte följts upp. Det avser:

- Tyresö Bostäder ska arbeta för att skapa en samordnad bostadsförmedling senast 2023 för de hyresvärdar som förmedlar hyresrätter inom kommunen.
- Tyresö Bostäder ska tillsammans med Tyresö kommun utreda olika framtida användningsområden för fastigheten Bollmora 2:588
- Tyresö Bostäder ska ha en egen bostadskö. För att täcka kostnaderna för bostadskön ska en särskild köavgift tas ut av de som inte bor i Tyresö Bostäders bostadsbestånd.
- 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.
- Tyresö Bostäder ska i sina upphandlingar, där så bedöms möjligt, använda sociala klausuler som en del av kontraktsvillkoren.
- 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.

Vi har inte i samband med bokslutet tagit del av någon uppföljning av de fyra målområdena i kommunplanen som även gäller Tyresö Bostäder. Av månadsrapporten från november som behandlades av styrelsen 2021-12-14 framgår följande avseende uppföljning av mål:

Fullmäktigemål	Bolagets mål	Indikator	Utfall	Målnivå	Bedömning
Motiverade medarbetare Målnivå $\geq 62,5\%$	Våra medarbetare upplever trivsel med sitt arbete samt är motiverade och engagerade i sitt uppdrag.	NöjdMedarbetarIndex	6,7	$\geq 8,0$	Gul

Kvalitetsförbättringar Målnivå $\geq 62,5\%$	Vi verkar för att förbättra vår verksamhets klimatavtryck.	Arbete pågår att ta fram indikatorer	-	-	-
Leverera välfärdstjänster Målnivå $\geq 62,5\%$	Våra hyresgäster är nöjda med upplevelsen av sitt boende och den service vi erbjuder.	NöjdKundIndex	67%	$\geq 75\%$	Gul
Hållbar ekonomi	Våra resurser används kostnadseffektivt avseende inköp och investeringar, användning och arbetssätt.	Resultat före skatt i förhållande till eget kapital Soliditet Belåningsgrad	Mäts årsvis 25,4 % 71 %	$>2,0\%$ $\geq 25\%$ $\geq 80\%$	- Grön Grön

Av ovanstående framgår att i uppföljningar under året har två mål markerats gula, ett grönt och ett mål saknar indikatorer och har inte följts upp.

Ekonomi

Budgetuppföljningen i tertiäl 2 prognosticerar ett högre resultat (22,2 mnkr) än det som budgeterats i början av året (21,3 mkr). Resultatet för 2021 uppgick till 6,4 mnkr, vilket är 14,8 mnkr under budget. Av årsredovisningen framgår inte tydligt vad resultatförsämringen beror på, men taxebundna avgifter anges utgöra en betydande del av driftskostnaderna där förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet.

Bolaget har i ägardirektivet följande mål för ekonomisk hållbarhet:

- Tyresö Bostäder ska ha en soliditet på minst 15 %
 - Soliditeten i årsredovisning 2021 uppgår till 25,7 %. Målet uppnått.
- Tyresö Bostäder ska ha ett långsiktigt direktavkastningskrav för bostäder på minst 3,5 %
 - Framgår ej tydligt av årsredovisning 2021
- Tyresö Bostäder ska ha ett långsiktigt direktavkastningskrav för verksamhetslokaler på minst 2,5 %
 - Framgår ej tydligt av årsredovisning 2021

Av bolagsstyrningsrapporten framgår att ägardirektivet har uppfyllts avseende ekonomiska mål. Av årsredovisning 2021 framgår att fastigheternas direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 1,8 % mot föregående års 2,2 %. Vi noterar att direktavkastningen inte särredovisas avseende bostäder och verksamhetslokaler och kan därför inte uttala oss om något av målen har uppnåtts. Av Bolagsstyrningsrapporten framgår att uppgiften om förräntning enligt ägardirektivet för 2021 inte är tillgängligt varför vi inte kan göra en fullständig bedömning av måluppfyllelsen.

2.4. Bedömning

Vi bedömer att styrelsen delvis har säkerställt en tillräcklig styrning av verksamhet och ekonomi. Styrningen kan stärkas genom att koppla till kommunfullmäktiges övergripande mål i bolagets styrande dokument. Enligt ägardirektivet ska kommunfullmäktiges övergripande mål utgöra grund för Tyresö Bostäders måldelningsarbete. Vidare kan styrningen stärkas genom att besluta om smarta mål för bolaget i enlighet med skrivningarna i kommunplanen.

Vår bedömning är att styrelsen fått uppföljning av bolagets arbete kopplat till kommunfullmäktiges övergripande mål i månadsrapporter och tertialrapporter. Uppföljningen kan stärkas genom att också följa upp investeringar i tertialrapporter i enlighet med kommunplan och ägardirektiv. Vi bedömer att styrelsen delvis nått måluppfyllelse avseende kommunfullmäktiges övergripande mål. Detta baserat på återrapporteringen under året som indikerar att två mål är gula, ett är uppfyllt och ett saknar indikatorer för uppföljning. Eftersom vi inte tagit del av någon uppföljning vid årsskiftet har bedömningen gjorts av rapporteringen för november som togs upp i styrelsen i mitten av december. Vi bedömer att uppföljning av mål bör göras även vid året slut.




Vi bedömer att styrelsen i huvudsak nått fullmäktiges direktiv. Vi noterar att det finns ett antal direktiv för bolaget i ägardirektivet som inte har följts upp i bolagsstyrningsrapporten varför vi inte kan uttala oss säkert om bolaget till fullo nått de direktiv som fullmäktige har fastställt. Vidare konstaterar vi att styrelsen inte säkerställt att bolaget löpande rapporterar till kommunstyrelsen i enlighet med ägardirektivet.

Vi bedömer att styrelsen har gjort en analys utifrån väsentlighet och risk för att identifiera områden som kräver kontroll och har beslutat om en internkontrollplan baserad på analys utifrån väsentlighet och risk. Vår bedömning är att internkontrollplanen inte till fullo innehåller de moment som bolagsplanen föreskriver varför planen framgent bör kompletteras med dessa moment. Vi ser positivt på att styrelsen under året har följt upp den risk som bedöms som tillräckligt allvarlig för att kräva uppföljning. Samtidigt anser vi att styrelsen bör överväga att genomföra uppföljning av fler risker i internkontrollplanen mot bakgrund av att bara en av internkontrollplanens 20 risker löpande följs upp. Vi bedömer också att en uppföljning av internkontrollplanen bör göras vid årets slut.

3. Sammanfattande bedömning och rekommendationer

I vår översiktliga granskning av bolagsstyrelsen i Tyresö Bostäder AB har vi inte hittat några väsentliga avvikelser. Vi bedömer därför att styrelsen delvis har en tillräcklig styrning av verksamhet och ekonomi. Vad gäller den interna kontrollen av verksamhet och ekonomi bedömer vi den vara tillräcklig. Vidare bedömer vi att styrelsen delvis når måluppfyllelse för verksamheten. Bedömningen påverkas av måluppfyllelsen avseende kommunfullmäktiges övergripande mål samt att ett antal mål och direktiv inte har följts upp vid året slut. Måluppfyllelsen för ekonomi bedömer vi som tillräcklig.

Vår bedömning grundar sig på följande:

Revisionsfråga	Bedömning
Har styrelsen en tillräcklig styrning av verksamhet och ekonomi?	<p>Vi bedömer att styrelsen delvis har en tillräcklig styrning av verksamhet och ekonomi.</p> 
Har styrelsen en tillräcklig intern kontroll över verksamhet och ekonomi?	<p>Vi bedömer att styrelsen i allt väsentligt har en tillräcklig intern kontroll.</p> 
Når styrelsen måluppfyllelse för verksamhet och ekonomi?	<p>Vi bedömer att styrelsen delvis uppnår måluppfyllelse för verksamheten. Måluppfyllelsen för ekonomi bedömer vi som tillräcklig.</p>  <p>Bedömningen påverkas av måluppfyllelsen avseende kommunfullmäktiges övergripande mål samt att ett antal mål och direktiv inte har följts upp.</p>

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi styrelsen att:

- ▶ Säkerställa att internkontrollplanen innehåller de moment som bolagsplanen föreskriver.
- ▶ Överväga att genomföra uppföljning av fler risker i internkontrollplanen.
- ▶ Vidareutveckla arbetet med mål i bolagets styrande dokument med grund i kommunfullmäktiges övergripande mål.
- ▶ Genomföra uppföljning av investeringar i tertialrapporter i enlighet med kommunplan och ägardirektiv.
- ▶ Genomföra uppföljning av mål och internkontrollplan vid årets slut.

- ▶ Säkerställa att uppföljning av samtliga bolagets ägardirektiv sker i bolagsstyrningsrapporten.
- ▶ Säkerställa att bolaget löpande rapporterar till kommunstyrelsen i enlighet med ägardirektivet.

Tyresö 5 april 2022

Anders More
Certifierad kommunal yrkesrevisor, EY

Jakob Hallén
Certifierad kommunal yrkesrevisor, EY