

Plats och tid: Tyresö Bostäder, Studiovägen 10
Onsdag den 22 mars 2017 klockan 16.00 – 17.00

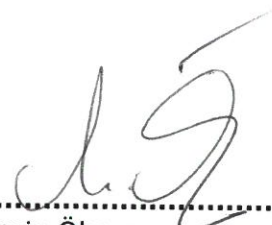
Beslutande: Leif Kennerberg, Ordförande
Ida Antonsson
Bertil Axelsson
Dick Bengtsson
Thomas Henriksson
Ulla Hoffmann
Leif Lanke
Liselotte Stjernfeldt
Marie Åkesdotter

Övriga närvarande: Dan Lundqvist
Ann-sofie Persson
Maria Öberg, VD

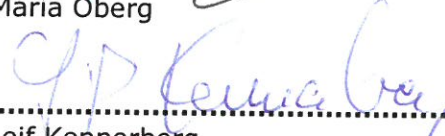
Utses att justera:

Underskrifter

Sekreterare


.....
Maria Öberg

Ordförande


.....
Leif Kennerberg

Justerande


.....
Thomas Henriksson

Paragrafer: 1 - 8

§ 1 Styrelseledamöter

Tyresö kommunfullmäktige har vid sammanträde 2016-11-24 valt följande styrelseledamöter:

Bertil Axelsson (c)
Dick Bengtson (m)
Thomas Henriksson (s)
Leif Kennerberg (kd)
Leif Lanke (fp)
Susann Ronström (s)
Liselotte Stjernfeldt (m)
Mathias Tegnér (s)
Marie Åkesdotter (mp)

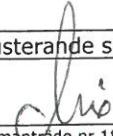
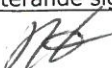
Till styrelsesuppleanter utsågs:

Ida Antonsson (m)
Ulla Hoffmann (v)

Vidare noterades vid bolagsstämman den 2017-03-22 följande arbetstagar-
representanter i Tyresö Bostäder AB:s styrelse

Dan Lundqvist (Fastighets)
Ann-sofie Persson (Vision)

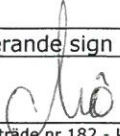
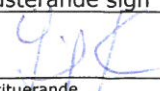
Styrelsen noterade anmälan.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

§ 2 Ordförande och vice ordförande

Tyresö kommunfullmäktige har vid sammanträde 2016-11-24 utsett Leif Kennerberg till ordförande samt Leif Lanke till vice ordförande.

Styrelsen noterade anmälan.

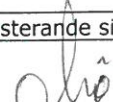
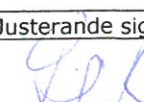
Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

§ 3 Ordinarie auktoriserad revisor och suppleant samt lekmannarevisor och suppleant

Vid bolagsstämma 2015-03-18 utsågs KPMG AB till revisor under en period om fyra år. Huvudansvarig för revisionen är auktoriserade revisor Björn Flink med auktoriserade revisor Helle Kant som suppleant.

Tyresö kommunfullmäktige har vid sammanträde 2015-03-05 utsett lekmannarevisor Claes-Göran Enman och som revisorsersättare Sven A Svennberg.

Styrelsen noterade anmälan.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

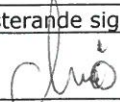
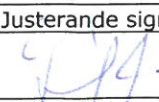
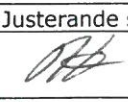
§ 4 Firmateckning

Styrelsen beslutade

att Tyresö Bostäder AB:s firma ska tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av följande personer två i förening:

Maria Öberg
Bertil Axelsson
Dick Bengtson
Thomas Henriksson
Leif Kennerberg
Leif Lanke
Susann Ronström
Liselotte Stjernfeldt
Mathias Tegnér
Marie Åkesdotter

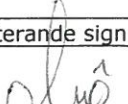
samt av verkställande direktör Maria Öberg enligt kapital 8, 25 § i aktiebolagslagen beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

§ 5 Arbetsordning för styrelsen, bilaga

Arbetsordningen föredrogs.

Styrelsen fastställde arbetsordning för styrelsen.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Arbetsordning för styrelse och VD

Styrelsen

Styrelsen svarar för bolagets organisation och den övergripande förvaltningen av bolagets angelägenheter. Uppgiften innefattar beslut i frågor vilka enligt ABL, bolagsordning och ägardirektiv ankommer på styrelsen samt i övrigt beslut i frågor av strategisk och ekonomisk betydelse av större vikt.

Arbetsfördelning inom styrelsen

Ordföranden ansvarar för att sammanträde hålls i den omfattning som föreskrivs i denna arbetsordning. Ordföranden ska upprätthålla en nära och fortlöpande kontakt med bolagets VD.

Styrelsen ska ha en särskilt utsedd sekreterare.

Styrelsesammanträden

Styrelsesammanträden ska hållas vid minst sex tillfällen per år med följande innehåll:

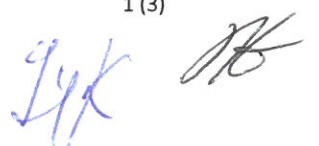
Möte nr	Månad	Huvudsakliga ärenden
1	Februari	Bokslut föregående år, årsredovisning
2	Mars	Konstituerande sammanträde
3	Maj	Ekonomisk rapport, prognos 1, annan förekommande rapportering
4	September	Ekonomisk rapport prognos 2, annan förekommande rapportering
5	Oktober	Ekonomisk rapport, bolags- och verksamhetsplan, policybeslut
6	December	Ekonomisk rapport, preliminär budget/budget

I samband med behandlingen av bokslut föregående år samt årsredovisning ska utsedd revisor lämna en muntlig rapport inför styrelsen.

Styrelsemöte ska därtill hållas på begäran av ledamot eller VD. Sådan begäran ska framställas till styrelsens ordförande eller VD.

Styrelsen ska fastställa tid för styrelsemöten för minst sex månader i taget. Utöver ovan nämnda ärenden ska följande frågor behandlas vid varje styrelsemöte eller med lämpliga intervall:

- Finansrapport
- Uthyrningsrapport
- Projektrapport
- Övriga rapporter från VD



- Fastighetsbeståndets marknadsvärde
- Bolagets interna kontroll
- Eventuella investeringar utöver budget (överstigande 500 tkr)

Härutöver ska de ytterligare frågor som aktualiseras behandlas på styrelsemöten.

Konstituerande sammanträde

På konstituerande sammanträde ska ordförande, vice ordförande samt revisorer utses och beslut fattas om firmateckning, arbetsordning för styrelsen och VD samt VD-instruktion.

Strategidagar

I samband med sammanträde nummer fem hålls två strategidagar. Följande områden ska behandlas:

- Fastighetsbeståndets utveckling
- Ekonomisk långsiktsprognos
- Räntebindningsstrategi
- Policy avseende uthyrning, finansiering samt attestordning
- Bolags- och verksamhetsplan
- Marknadsplan

Per capsulam-sammanträden

Om samtliga ledamöter samtycker kan sammanträde hållas per capsulam. Per capsulam-protokoll ska justeras av samtliga ledamöter

Kallelse

Kallelse och dagordning samt erforderligt underlag ska tillställas styrelsen senast en vecka före styrelsemötet. Kallelse till möte kan ske med kortare varsel om omständigheterna så kräver. Styrelsen ska dock beredas möjlighet till inläsning minst över en helg före mötet. Underlag hålls tillgängliga på styrelsens webb-plats och kan sändas per post efter anmodan.

Vid jäv eller annan orsak till förfall ankommer det på ledamoten att omgående underrätta ordföranden.

Kallelse skickas även till suppleanter som förväntas delta. Om ledamot eller suppleant inte kan delta ska detta meddelas i god tid till VD eller styrelsens ordförande.

Protokoll

Protokoll förs vid styrelsesammanträde. Protokollsanteckningar görs så kort som möjligt med iakttagande av nödvändig fullständighet. Sammanträdesprotokoll undertecknas av sekreteraren och justeras av ordföranden och minst en ledamot.



Protokoll ska föras i nummerföljd. De ska förvaras tillsammans med relevant beslutsunderlag på betryggande sätt av VD.

Ekonomisk styrning

Styrelsen följer och kontrollerar den ekonomiska utvecklingen genom att VD presenterar rapporter avseende ekonomiskt utfall. I samband med rapporterna presenterar VD prognos för årsresultat i relation till budget.

Lönerevideringar inom bolaget ska redovisas för styrelsen efter genomförda förhandlingar. VD:s lön och anställningsförmåner förhandlas fram av ordföranden efter samråd med styrelsen. VD:s personliga utlägg ska attesteras av ordföranden.

Verkställande direktör

Arbetsfördelningen i övrigt mellan styrelsen och VD framgår av den VD-instruktion som antas av styrelsen den 2017-03-22.

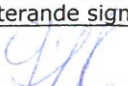
Tyresö den 2017-03-22



§ 6 VD-instruktion, bilaga

VD-instruktionen föredrogs.

Styrelsen fastställde VD-instruktionen.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

VD-INSTRUKTION VID TYRESÖ BOSTÄDER AB

Instruktion för verkställande direktören, nedan kallad VD, i Tyresö Bostäder AB, nedan kallat bolaget, fastställd av bolagets styrelse den 2017-03-22.

Bakgrund

VD har, enligt 8 kap 6 § aktiebolagslagen, nedan ABL, att handha bolagets löpande förvaltning enligt riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar. För VD i bolaget ska, på grund av ABL:s regler och styrelsens beslut, följande gälla för dennes verksamhet.

VD:s ansvar för bolagets verksamhet enligt ABL begränsas ej genom denna instruktion.

1.

VD handhar bolagets löpande förvaltning. Denna omfattar

- att leda bolagets verksamhet
- att verkställa styrelsens beslut
- att ingå, för den löpande driften, erforderliga avtal
- att anställa personal. Befattningar som ingår i företagets ledningsgrupp ska styrelsen informeras om före anställning.
- att placera bolagets likvida medel
- att fullgöra arbetsgivarens förhandlings- och informationsskyldighet enligt MBL
- att då så är påkallat avskriva fordringsbelopp
- att försälja utrangerade tillgångar
- att besluta om tjänstledighet, semester, reseersättningar och extern utbildning
- att besluta om uppsägning och omplacering av personal som anställts av VD
- att tillse att anställd som i sitt arbete får del av uppgifter för vilka sekretess ska råda undertecknar särskild sekretessförbindelse
- att besluta om rättsliga åtgärder beträffande sedvanliga hyresärenden
- att på sätt bolagsordningen anger pröva om handling kan utlämnas till allmänheten, samt
- att i övrigt vidta de åtgärder och fatta de beslut som erfordras för den löpande verksamhetens behöriga gång.

2.

VD ska fatta beslut i förvaltningsfråga som annars ankommer på styrelsen om styrelsens beslut ej kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolaget. Om det är möjligt ska beslutet föregås av samråd med styrelsens ordförande. Styrelsen ska så snart det är möjligt underrättas om åtgärden.

3.

VD ska sörja för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

4.

VD ska så snart anledning föreligger underrätta styrelsen om behov av ändringar i bolagets organisation och i denna instruktion.

5.

VD ska omedelbart underrätta styrelsens ordförande när anledning förekommer att styrelsen tar ställning till viss uppkommen fråga.

6.

VD ska efterkomma och verkställa styrelsens beslut.

7.

VD ska fortlöpande informera styrelsen om bolagets förhållanden. Information ska lämnas vid styrelsesammanträde och omfatta

- resultatutveckling
- finansiering
- uthyrningssituationen
- ekonomisk långsiktsprogos
- investeringsbehov
- övriga ärenden som är av vikt för bolaget

8.

VD ska i samråd med styrelsens ordförande bereda styrelseärenden och föredra dessa vid styrelsens sammanträden.

9.

VD ska i god tid före början av varje nytt räkenskapsår och senast i december upprätta och underställa styrelsen förslag till årsbudget.

10.

VD ska utöva erforderlig kontroll och tillsyn över bolagets övriga befattningshavare. Det åligger VD att utfärda befattningsbeskrivningar i enlighet med bolagets organisationsplan för personal enligt styrelsens bestämmande.

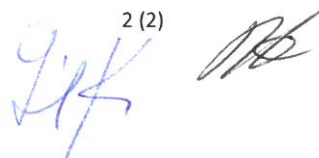
11.

VD äger rätt att inom ramen för sin behörighet delegera beslutanderätt till annan tjänsteman inom bolaget samt att utfärda fullmakt. VD ska utöva erforderlig kontroll över hur sådana överförda befogenheter utnyttjas. För beslut som fattats med stöd av delegation ansvarar VD.

12.

VD får ej handlägga frågor rörande avtal mellan VD själv och bolaget.

Tyresö den 2017-03-22



§ 7 Rapporter

1. Projektrapport

Hasselbacken

Avtäckning berg, schaktning och pålning för husgrunder hus 1 – 3 pågår och sprängning påbörjas vecka 12.

Temyntan

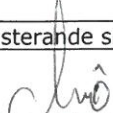
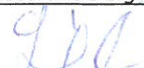
Detaljplan har vunnit laga kraft. Projektering för bygglov och offert pågår.

2. Finansrapport, bilaga

Bruttosnittränta uppgår per 170228 till 1,49 % inklusive borgensavgift. Vid samma tidpunkt uppgår andel med justering inom 12 månader till 50 %

3. Uthyrningsrapport, bilaga

Omflyttning per 28 februari uppgick till 7,5 %. Inga vakanser noterades.

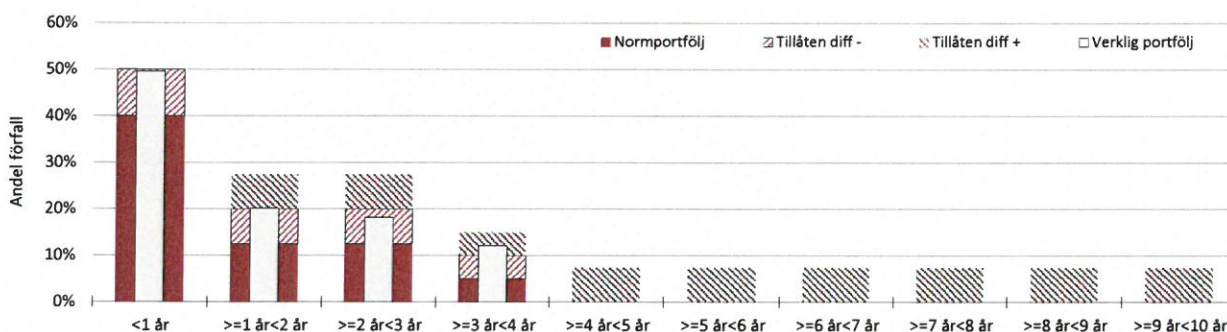
Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			



1. FINANSIELL INFORMATION

Basfakta och nyckeltal	2017-02-28	2017-01-31	2016-12-31
Lånevolym (tkr)	1 240 000	1 240 000	1 240 000
Swapvolym (tkr)	970 000	995 000	995 000
Nettoswapvolym (tkr)	330 000	355 000	355 000
Snittränta lån (momentan)	0,78%	0,76%	0,77%
Påverkan derivat (momentan)	0,31%	0,37%	0,36%
Bruttosnittränta (momentan)	1,09%	1,12%	1,13%
Borgensavgift (momentan)	0,40%	0,40%	0,40%
Snittränta (momentan)	1,49%	1,52%	1,53%
Genomsnittlig lånemarginal (momentan)	0,41%	0,41%	0,41%
Återstående räntebindningstid	1,22	1,20	1,23
Återstående konverteringstid	2,06	2,13	2,22
Andel justering inom 12 mån	50%	50%	50%
Andel lån med förfall inom 12 mån	26%	26%	26%

2. FÖRFALLOPROFIL - STRATEGI OCH VERKLIG PORTFÖLJ



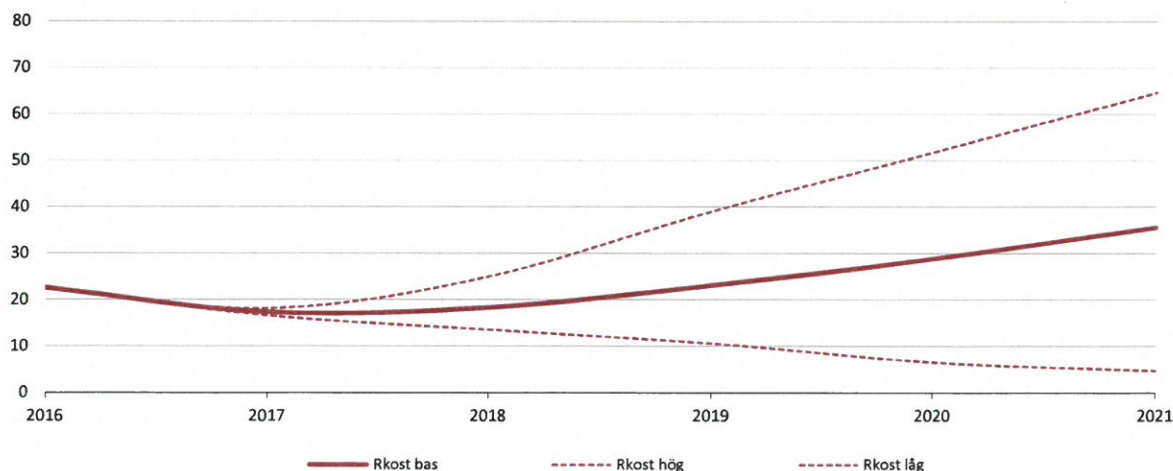
3. PROGNOTISERAD RÄNTENIVÅ INKL KREDITMARGINAL

	feb-17	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21
Bas 3 mån	-0,02%	0,07%	0,43%	0,88%	1,24%	1,68%
Bas 2 år	0,13%	0,40%	0,81%	1,21%	1,60%	1,99%
Bas 10 år	1,51%	1,75%	2,02%	2,28%	2,50%	2,71%

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Rkost bas	22,6	17,4 (-0,2)	18,4 (-1,5)	23,1 (-3,1)	28,9 (-5,4)	35,6 (-6,3)
Rkost hög	22,6	18,2 (-0,4)	25 (-1,9)	39,1 (-2,9)	51,8 (-4,9)	64,7 (-5,1)
Rkost låg	22,6	16,7 (-0,1)	13,6 (-1,2)	10,6 (-2,6)	6,6 (-5,1)	4,8 (-6)

5. GRAF RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr)



4/18

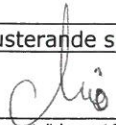
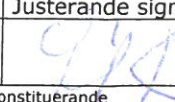
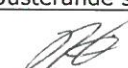
Omflyttningar mellan 2016-03-01 och 2017-02-28

OMRÅDE	Antal Lgh	Inflyttning							Inflyttning			Procent	Utflyttning			Procent	Utflyttning Totalt	Procent
		TB internt	TB externt	Äldreboende	TK nyanlända	TK övriga	Förtur	Byte internt	Byte externt	Överlåtelse	Inflyttning Internt		Upps av hyresvärd	Dödsfall	Upps av hyresgäst			
010 Trollhagen	50	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	13	0	1	0,22	11	22,0%
401 Gösen	100	0	2	0	0	0	1	0	0	1	0	0,0%	4	1	3	5,0%	4	4,0%
402 Nejonögat	39	0	3	0	0	0	0	1	0	0	1	2,6%	4	1	3	12,8%	4	10,3%
403 Ekbacken	156	3	0	0	0	0	2	0	0	0	3	1,9%	5	2	7	4,5%	9	5,8%
405 Nya Ekbacken	28	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3,6%	2	1	1	3,6%	2	7,1%
406 Ekbacken	114	1	2	0	0	0	2	2	0	2	3	2,6%	9	1	7	7,9%	8	7,0%
410 Tyresö Strand	20	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0,0%	4	0	1	20,0%	1	5,0%
414 Krusboda	145	2	4	0	0	0	0	4	0	0	6	4,1%	10	2	9	5,4%	11	7,6%
425 Bagarsvängen	70	1	2	0	0	0	1	2	1	0	3	4,3%	7	2	5	10,0%	8	11,4%
428 Kringelkroken	81	1	2	0	0	0	0	3	4	1	4	4,9%	11	0	9	11,1%	9	11,1%
460 Björkebo	80	1	0	8	0	0	0	0	0	0	1	1,3%	9	6	10	18,3%	16	20,0%
461 Björkdalen	42	0	1	8	0	1	0	0	0	0	0	0,0%	10	7	5	28,6%	12	28,6%
462 Björkberget	74	0	1	9	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	10	5	5	13,7%	10	13,5%
501 Åkervägen	40	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	5,0%	2	1	1	7,5%	2	5,0%
502 Vinrankan	92	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0,0%	3	4	4	2,2%	4	4,3%
503 Centralområdet	160	3	5	0	0	0	1	0	2	0	3	1,9%	11	1	10	6,9%	11	6,9%
510 Kamomillen	56	2	0	0	0	0	1	0	0	1	2	3,6%	4	0	3	5,4%	3	5,4%
516 Alléplan	52	0	0	0	0	0	0	3	1	0	3	5,8%	4	0	5	3,8%	5	9,6%
518 Servicehus Trollbäcken	37	0	1	2	0	1	1	1	0	1	1	2,7%	7	4	4	18,9%	8	21,6%
519 Ångsgården	21	0	1	5	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	6	6	0	33,3%	6	28,6%
520 Veronikan	84	1	2	0	0	0	1	0	0	1	1	1,2%	5	0	3	7,1%	3	3,6%
521 Kattfoten	83	0	4	0	0	0	1	2	5	0	2	2,4%	12	0	11	13,3%	11	13,3%
525 Bergaliden	68	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0,0%	3	0	5	7,4%	5	7,4%
530 Linblomman	40	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0,0%	2	1	3	7,5%	4	10,0%
535 Rullstensåsen	56	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1,8%	2	0	2	3,6%	2	3,6%
550 Korandern	193	2	4	0	0	0	0	5	3	1	7	3,6%	15	2	11	9,0%	13	6,7%
570 Angelikan/Basilikan	210	3	6	0	0	0	1	2	4	0	5	2,4%	16	1	16	8,1%	17	8,1%
601 Granängsringen C	196	0	18	0	0	2	1	4	0	2	4	2,0%	27	1	19	13,2%	20	10,2%
602 Granängsringen E	169	2	5	0	0	0	0	2	0	1	4	2,4%	10	0	7	6,5%	8	4,7%
603 Granängsringen B	208	1	11	0	0	2	1	1	3	1	2	1,0%	20	2	17	9,1%	20	9,6%
604 Granängsringen A	214	0	3	0	0	4	2	2	1	2	2	0,9%	14	1	14	6,1%	15	7,0%
605 Granängsringen D	153	0	4	0	0	1	3	0	0	0	0	0,0%	8	2	7	5,9%	9	5,9%
Totalt Exklusive Äldreboende	2 901	25	83	9	4	10	19	34	25	15	59	2,0%	224	27	188	7,6%	218	7,5%
Totalt Tyresö Bostäder	3 081	26	86	32	4	12	20	35	25	16	61	2,0%	256	50	207	8,6%	260	8,4%

LPK

§ 8 Övriga frågor

Inga övriga frågor noterades.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

**Tyresö Bostäder AB
Styrelsen**

**Kallelse nr 182
2017-03-07**

**Plats och tid: Tyresö Bostäder, Studiovägen 10
Onsdagen den 22 mars klockan 16.00**

**Leif Kennerberg Maria Öberg
Ordförande VD**

Val av justerare

Godkännande av dagordning

VD har ordet

- § 1 Styrelseledamöter**
- § 2 Ordförande och vice ordförande**
- § 3 Ordinarie auktoriserad revisor och suppleant samt lekmannarevisor och suppleant**
- § 4 Firmateckning**
- § 5 Arbetsordning för styrelse, bilaga**
- § 6 VD-instruktion, bilaga**
- § 7 Rapporter**
- § 8 Övriga frågor**