

Plats och tid: Tyresö Bostäder, Granitstigen 4 samt videolänk
Torsdag den 10 december 2020 klockan 08.15 – 11.30

Beslutande: Marie Åkesdotter, ordförande
Chris Helin, till och med § 32
Thomas Henriksson
Leif Lanke
Henrik Lundin
Eija Rätty
Mathias Tegnér
Anders Wickberg
Inger Wolf Sandahl
Klas Torstensson, från och med § 33

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

Utses att justera: Chris Helin, till och med § 32
Henrik Lundin, från och med § 33

Underskrifter

Sekreterare

.....
Maria Öberg

Ordförande

.....
Marie Åkesdotter

Justerande

.....
Chris Helin

.....
Henrik Lundin

Paragrafer: 29 - 37

§ 29 Töresjövägen, bilaga

Förslag till beslut om nyproduktion presenterades.

Styrelsen beslutade att godkänna investeringen avseende nyproduktion av 34 lägenheter på Töresjövägen.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			



Töresjövägen - hyresbostäder

2020-12-07

Handwritten signature in blue ink.



TECKENFÖRKLARING

--- Användningsgräns

--- Egenskapsgräns



Grus



Gräsyta



Häck

H1, H2 (enligt växtlista)



Befintlig mark

skogskaraktär sparas



Betongplatta



Stenmjölsyta



Asfaltyta, körbar



Armerad grusyta

U1

Pergola

U2

Picknickbord, 2st

U3

Odlingsskrage 6st

U4

Bänk 4st

(Hillgänglighetanpassad)

U5

Sopkärlskåp

T

Teknikhus med sedumtak

Ck

Cykelhus med sedumtak



Befintlig träd (Ek)



Befintlig träd (Tall)



Nya träd (enligt växtlista)



Dike av makadam



2020.12.07

LA Töresjövägen

Situationsplan

NCC

NCC BUILDING, TEKNIK OCH HÅLLBARHET

U5
Sopkärlskåp



Ck
Cykelhus med sedumtak



U3
Odlingsskrage



Odlingsskrage

Storlek - 1200x800x195*2
Material - Trä
Färg: Natur



U4
Bänk - Tillgänglighet Anpassad



Bänk
Längd - 1.8

U1
Pergola med tak



Pergola med tak

Storlek - 5.0x2.5
Material -
Stolpe - stål
Tak - Trä



U2
Piknikbord



Piknik bord
Storlek - 1.8x1.5

Handwritten signatures and initials.

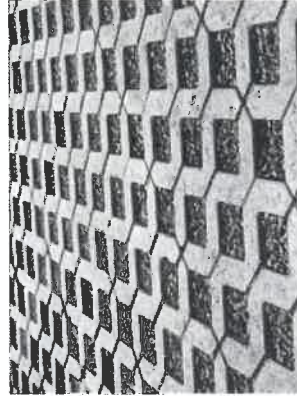
BM

Betongplatta - Farg Sand



AG

Armerad grusytta



T1

Amelanchier lamarkii



T2

Sorbus intermedia E



T3

Prunus avium



H1

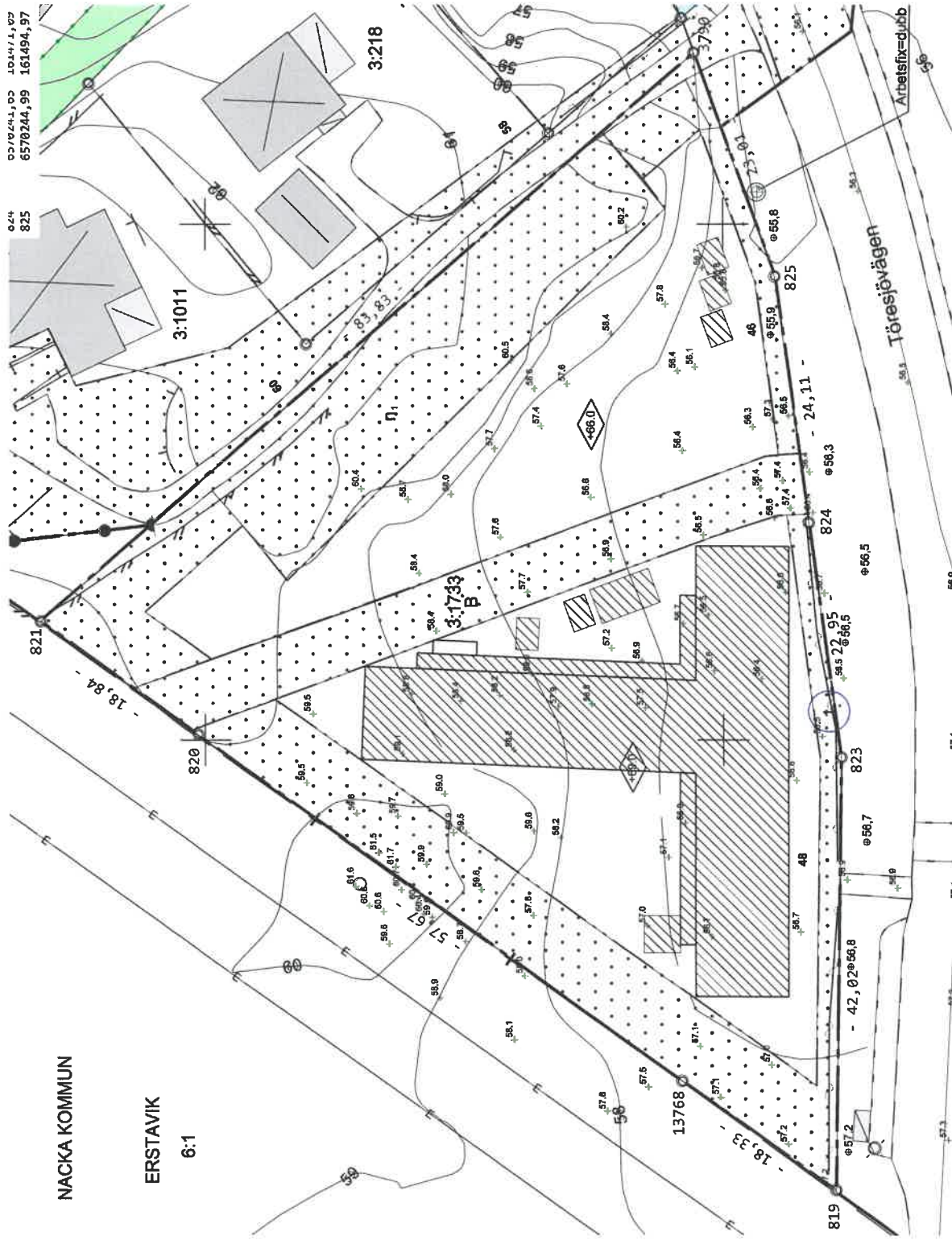
Malus toringo eller likvärdigt



H2

Spiraea betulifolia 'Tor' E eller likvärdigt





Utsnitt nybyggnadskarta
1:400





§ 30 Social hållbarhet

Styrelsen beslutade att uppdra till VD att utreda bolagets möjligheter att erbjuda sysselsättning till boende i Tyresö Bostäder som ett led i bolagets hållbarhetsarbete. Det är en arbetsmarknadsåtgärd som kan involvera andra aktörer.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

§ 31 Björkebo seniorlägenheter, bilaga

Förslag till ombyggnation av vårdboendet Björkebo till seniorlägenheter.

Styrelsen noterade informationen.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
Mö	ha	OK	

PM seniorlägenheter Björkebo

Tyresö kommun har ett lokalhyresavtal för fastigheten Bollmora 2:134. Avtalet löper till och med 2024-12-31 med 12 månaders uppsägning. Genom ett blockförhyrningsavtal hyr de samtliga 33 lägenheter i fastigheten.

Lägenheterna är små ettor med kokvrå och badrum. I källaren (dit hiss går) finns tvättstuga och förrådsutrymmen.

Tybo erhåller cirka 500 tkr i årshyra avseende lokalavtalet och 2 Mnkr avseende lägenheterna.

I diskussion med företrädare för kommunen har framkommit önskemål att avtalet ska upphöra i förtid.

Om/när så inträffar föreslås en alternativ användning av fastigheten genom att reservera lägenheterna för seniorer och hyra ut enligt seniorköreglerna.

En renovering är dock nödvändigt, likaså ett byte av ventilationsaggregat. Kostnaden uppskattas till cirka 12,5 Mnkr. Då tillskapas ytterligare 7 lägenheter i det som nu är personalytor.

Hyresuttag för lägenheterna efter renovering uppskattas till drygt 1 700 kr/kvm och år, motsvaranden månadshyra på drygt 5 000 kr i månaden, vilket ger en årsintäkt på 2,4 Mnkr.

Tyresö 20201201

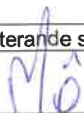
/Maria Öberg



§ 32 Bolagsplan

Förslag till reviderad bolagsplan 2021 – 2023.

Styrelsen beslutade att komplettera bolagsplanen och fastställa denna på nästkommande möte.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

§ 33 Verksamhetsplan, bilaga

Förslag till verksamhetsplan 2021.

Styrelsen beslutade att fastställa verksamhetsplan för 2021.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Verksamhetsplan för Tyresö Bostäder AB 2021

Syfte

Syftet med Tyresö Bostäders verksamhetsplan är att tydliggöra verksamhetens inriktning och mål samt vara ett verktyg för planering och genomförande för det resultat verksamheten ska uppnå under det kommande året.

Fastigheter och nyproduktion

Under 2020 omvandlades två lokaler till 11 nya lägenheter samtidigt som tre fastigheter innehållande 15 lägenheter revs. Därmed uppgår bolagets lägenhetsbestånd till 3 380 lägenheter.

Ett antal planer för fortsatt nyproduktion är i olika stadier i detaljplaneprocesser. Närmast i tid ligger 34 lägenheter på Töresjövägen där avsikten är att upphandla ett typhuskoncept via ramavtal för att skapa prisvärda hyresrätter under rimlig tid.

Genom ägardirektiv har bolaget fått uppdrag att projektera ombyggnaden av fastigheten Björkdalen till ett modernt vård- och omsorgsboende med välfärdsteknik i framkant.

På grund av den rådande pandemin har en omställning från inre till yttre underhåll gjorts under 2020. Då osäkerhet finns hur långvarig den blir har liknande prioritering gjorts för första halvåret 2021, framförallt med fokus på utemiljö.

Under 2021 ska projektering för stamreovering och upprustning av Granängsringen och Ekbacken göras. En plan för samtliga bostadsområden ska tas fram innehållande framtida planerade underhållsåtgärder (fokus på energieffektivisering och alternativa energikällor), förvaltningsåtgärder (fokus på ökad trygghet) och utvecklingsmöjligheter.

Hyresgäster

Boendeglädje är summan av flera upplevelser. Därför är det viktigt att genomföra aktiviteter som riktar sig till hyresgästerna. Dialog förs dagligen med våra hyresgäster via möten med bolagets personal, via vårt kundärendesystem och genom olika aktiviteter.

Precis som med egen personal ska vi utbilda våra entreprenörer hur vi vill att de ska kommunicera med våra hyresgäster, både inför och efter besök, så att hyresgästen får en positiv bild av Tyresö Bostäder.

Genom att kommunicera via mail, telefonsamtal eller SMS med våra hyresgäster före, under och efter åtgärder i lägenheterna vill vi skapa tydlighet och ge hyresgästerna en förutsättning att förstå vad och när vi ska göra åtgärder.

Genom nyhetsbrev varannan månad, utformade och riktade till våra hyresgäster i respektive områden, kan vi informera både om utförda och kommande projekt. Likaså kan vi förmedla synpunkter och resultat från vår hyresgästenkät från det specifika området. Vår förhoppning är att det ska öka viljan att svara på enkäten i framtiden och tillsammans med andra aktiviteter bidra till att öka svarsfrekvensen. Med fler hyresgäster som uttrycker sin åsikt och kommer med idéer ökar deras inflytande om vad vi ska utveckla och förändra.

I vår kundenkät är trygghet en fråga som kommer högt på listan över prioriterade frågor i ett antal av våra områden. Arbetet med att följa upp enkätsvaren och öka kundnöjdheten fortsätter och åtgärder av övriga prioriterade frågor genomförs löpande av berörda avdelningar.



Ett pågående arbete med systematisk hyressättning har pausats under 2020 på grund av pandemin. Målet var att inventera de flesta av våra lägenheter för att dokumentera status och utrustning vilket vi hoppas kunna genomföra under 2021. Det ger oss även möjlighet att systematiskt samla in mer information om våra lägenheter som inte har med hyressättning att göra, som till exempel typ av blandare.

Organisation

Verksamheten är organiserad med fokus på tydlig kunddialog och effektiv fastighetsförvaltning. Intrimning och justering av arbetssätt och processer fortsätter kontinuerligt för att skapa en tydlig organisation i syfte att stärka samarbetet mellan avdelningarna och öka återkopplingen till våra hyresgäster.

Bolaget har framtida utmaningar inom aktuella områden som bland annat energieffektivisering, digital transformering och inte minst hållbart arbete. Därtill kommer större underhållsprojekt som sträcker sig över ett antal år. Organisationen ses över vid behov för att säkerställa att rätt kompetenser och tillräckligt med resurser finns på plats för att hantera dessa utmaningar.

Under 2021 fortsätter vi att utveckla och inarbeta digitala arbetssätt med ambitionen att ge tydlig information till våra hyresgäster och effektivisera våra förvaltningsåtgärder. Genom samarbete mellan teamen ska vi förbättra dialogen, planera för utbildningsbehoven och hanteringen av kommande generationsväxlingar.



Hållbarhet

Bolaget har initierat ett hållbarhetsarbete utifrån FN:s globala mål. Syftet är att åstadkomma väl avvägda beslut utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv som stödjer varandra för att skapa en långsiktig och hållbar samhällsutveckling.

Miljö

Även om Tyresö Bostäder arbetar kontinuerligt med att sänka energiförbrukningen i fastigheterna har bolaget anslutit sig till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ för att höja ambitionsnivån ytterligare. Under 2021 ska våra områden inventeras för att utreda vilka åtgärder som bäst lönar sig för att sänka bolagets totala energianvändning.

Att installera värmepumpar i våra bostadsområden har visat sig snabbt ge minskad förbrukning och därmed även kostnader vilket ger en bra avkastning på en sådan investering. Under 2021 ska vi undersöka en möjlig och hållbar lösning för att investera i

Handskrivna anteckningar och signaturer i blått färg.

solceller på tak i vissa områden. Den el och fjärrvärme vi köper ska vara grön i största möjliga utsträckning.

Genom utbildning av våra medarbetare vill vi öka miljömedvetenheten vid reparationer och underhåll, bland annat avseende livslängd vid materialinköp och påverkan på klimatet.

Vi har nu matavfallsinsamling i nästan hela vårt lägenhetsbestånd. För att öka våra hyresgästers sorteringsvilja av andra fraktioner planerar vi att skapa miljörum i ett antal områden under 2021. Därtill vill vi genomföra aktiviteter, utbildningar och informationskampanjer för att uppmuntra våra hyresgäster att leva klimatsmart så att deras miljöpåverkan minimeras.

Socialt

Genom ett meningsfullt sommarjobb får ungdomar ett större ägandeskap och stolthet för sina områden samtidigt som vi minskar skadegörelse och vandalism. Tillsammans med Tyresö kommun ska vi ge ungdomar chansen att lyfta sitt eget område och under 2021 fortsätter vi med projektet Tillsammans för Granängsringen samt ta emot praktikanter under lov och andra tider på året.

Kvinnor med utländsk härkomst står ofta lång ifrån arbetsmarknaden. De saknar i förekommande fall kunskaper i svenska språket och har därför begränsade möjligheter att delta på lika villkor i vårt samhälle. Vi ska under 2021 se över möjligheten och skapa förutsättningar för att anställa kvinnor med lokal förankring i området att städa trapphus och andra gemensamma utrymmen.

De kan dessutom bli ambassadörer för bostadsområdet. En ökad närvaro och synlighet skapar trygghet och trivsel för alla som vistas där och kan minska skadegörelser. Förutom ett arbete ska de kunna erbjudas utbildning i svenska språket, samt till exempel i jämställdhet, friskvård, hantering av hot och våld, hjärt- och lungräddning och liknande.

Stiftelsen På Rätt Väg anlätades för ett tidsbestämt uppdrag under hösten 2020 för att öka tryggheten i Granängsringen. Arbetet har varit lyckosamt och vi kommer att göra en upphandling för att fortsätta trygghetsarbetet i denna form.

För ett hållbart arbetsliv arbetar Tyresö Bostäder kontinuerligt med att erbjuda medarbetare en bra arbetsmiljö. Arbetsplatser ses över löpande av ergonom och hälsoundersökning erbjuds regelbundet. Friskvårdsbidrag samt en friskvårdstimme per vecka finns också att nyttja för våra medarbetare.

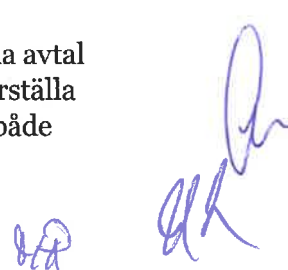
2021 ska en kompetensplan för varje avdelning och medarbetare uppdateras där ett antal kurser kommer vara obligatoriska för samtliga medarbetare på företaget. Bland annat ska samtliga medarbetare genomgå en digital grundutbildning om FN:s globala mål.

Ekonomi

Bolaget står inför stora underhållsåtgärder kommande år. Med tanke på bolagets relativt höga belåningsgrad vill vi undvika att låna till underhåll och är en utmaning att förhandla fram rimliga hyreshöjningar som till viss del kan förhindra nyupplåning för större underhållsåtgärder som till exempel stambyten.

Ränteläget är dock fortsatt lågt vilket medför att vi kan satsa på fler underhållsåtgärder.

Under 2020 har många medarbetare fått en övergripande ekonomiutbildning av kollegorna på ekonomiavdelningen. Under 2021 kommer en genomgång av aktuella avtal ske med de som har behörighet att beställa material och tjänster, detta för att säkerställa att framtida beställningar görs till rätt pris. Till hjälp har vi ett digitalt system där både beställare och utförare kan samarbeta kring kalkyler och avtal.



Digitalisering

Tyresö Bostäder har gått med i Sveriges Allmännyttas Digitaliseringsinitiativ för att kunna bli en starkare aktör och få våra intressen bättre tillvaratagna. Genom att samordna resurser och ta vara på den kunskap som finns inom medlemsföretagen kan digitaliseringen accelereras hos de bolag som deltar.

Bolaget är en liten bit på väg, till exempel med digitala styrsystem för fastigheterna, personalen har utrustats med digitala arbetsredskap för rondering och besiktning samt att hyresgäster kan signera avtal elektroniskt. Under 2021 kommer vi att fortsätta med installation av passagesystem och digitala trapphustavlor, och vi upphandling av dessa system kommer vi att kräva fastAPI, en branschstandard som medger att systemet är öppet för att kommunicera med andra system.

Vidare har installation av fiber och öppet nät slutförts under 2020 som möjliggör bland annat för våra hyresgäster att själva välja tjänsteleverantör men även för bolaget att utveckla styrningen av våra fastigheter.

Intern kontroll och säkerhetsorganisation

Internkontrollplan för 2021 har reviderats och beslutas på styrelsemöte i december 2020. Prioriterat under 2021 är att planen löpande används i berörda delar av organisationen.

En tydlig säkerhetsorganisation ska arbetas fram och anpassas efter kommunens riktlinjer. Den beräknas vara klar till tertiärbokslutet och bland annat innehålla tydliga roller och en plan för relevanta utbildningar.

Målstyrning och uppföljning

Samtliga medarbetare deltar i målstyrningsarbetet. De övergripande, strategiska hållbara målen bryts ned på teammål och individmål. Ledningen tar fram fokusområden för fyra målområden för kommande år. Tillsammans med medarbetarna bryts dessa ned till delmål och aktiviteter för respektive team och individ.

På medarbetarsamtalen i slutet av året sätts individuella mål för varje medarbetare som utifrån sina egna arbetsuppgifter ska kunna förstå hur de egna aktiviteterna leder till de övergripande målen.

Uppföljning av målen är viktigt för att säkerställa att verksamhetsplanen blir genomförd och därmed den utveckling av verksamheten som eftersträvas. Uppföljning av målarbetet ska ske månadsvis för att säkerställa att medarbetaren är på rätt väg och har rätt förutsättningar att nå målen.

Tyresö, december 2020

Maria Öberg
VD

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'A' and the initials 'HA'.

§ 34 Sammanträdesplan, bilaga
Förslag till sammanträdesplan 2021.

Styrelsen beslutade att fastställa sammanträdesplan för 2021.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Sammanträdesplan år 2021

Samtliga hålls på Tyresö Bostäders kontor på Granitstigen 4 om inget annat anges.

Möte nr	Datum	Klockan	Huvudsakliga ärenden
208	12 februari (fredag)	08.15	Bokslutsrapport 2020, budget 2021
209	19 mars (fredag)	08.15	Årsredovisning 2020
210	22 april	08.15	Ekonomisk rapport
	21 maj (fredag)	11.00	Bolagsstämma och stämmolunch Siriusvägen 18
211	21 maj (fredag)	13.00	Konstituerande sammanträde Tertialbokslut 1, prognos helår
212	27 augusti (fredag)	08.15	Ekonomisk rapport
213	24 september (fredag)	08.15	Tertialbokslut 2, prognos helår
214	22 oktober (fredag)	Se strategi- dagar	Finans- och uthyrningspolicy, riktlinjer attestinstruktioner
215	19 november (fredag)	08.15	Ekonomisk rapport, preliminär underhåll- och investeringsbudget
216	17 december (fredag)	08.15	Bolags- och verksamhetsplan, rapport intern kontroll

Strategidagar

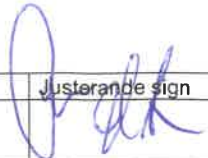
Torsdag 21 oktober klockan 09.00 till fredag 22 oktober klockan 15.00

Styrelsemötet förläggs till eftermiddagen den 22 oktober. Plats meddelas senare.



§ 35 Internkontrollplan, bilaga
Förslag till internkontrollplan 2021.

Styrelsen beslutade att fastställa interkontrollplan för 2021.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Internkontrollplan för Tyresö Bostäder AB 2021

Utifrån väsentlighets- och riskanalys har 20 processer valts ut att ingå i internkontrollplanen.

Nr	Avdelning	Process	Delprocess	Risk/Oönskad händelse	Beskrivning rutin	Beskrivning av kontroll	Ansvarig
2	Ekonomi	Leverantörsreskontra	Ny leverantör	Bluffföretag, bedrägeri	Kreditkontroll av leverantör sker innan beställning av ekonomiavdelningen eller beställare. Kontroll hos skatteverket och BGC av kontroller. Upplägg av ny leverantör i ekonomisystem sker av kontroller som ej registrerar leverantörsfakturer. Signeras av kontroller. Underlag sparas i mapp.	Ekonomichef stämmer av månadsvis förändringarna i lev.reskontra enligt lista från ekonomisystem och jämför med underlag. Listan signas och sparas i mapp under Q/ekonomi.	EKC
3	Ekonomi	Leverantörsreskontra	Ändra betalningsuppgift leverantör	Bluffföretag, bedrägeri	Ändra bankgironummer (ev andra kontouppgifter)	Kontroll av ändringar görs månadsvis. Logglista från ekonomisystemet skrivs ut och ekonomichef kontrollerar mot underlag och signerar.	EKC
4	Ekonomi	Leverantörsreskontra	Leverantörsbetalning	Bluffföretag, bedrägeri	Filbetalning och manuell betalning görs av 2 i förening av redovisningsansvarig, redovisnings-ekonom, EKC, VD. Fil skickas även till Inyett som återkopplar om företag finns på lista över bluffföretag.	Kontroll av sign av leverantörsbetalningar. Lista skrivs ut från banken. Kontroller ska inte godkänna betalning då det är kontroller som registrerar och godkänner nya leverantörer i ekonomisystemet. Kontroll sker löpande.	EKC
5	Ekonomi	Huvudbok	Avstämning bank	Bedrägeri	Kontrolleras av kontroller som ej gör betalningar. Avstämning signeras av kontroller och ekonomichef.	Kontroll månadsvis av att avstämning gjorts av den som ej godkänner betalningar och att ekonomichef signat. (Eftersom det är få personer på ekonomi har kontroller kvar behörighet på bank) Kontrolleras månadsvis av EKC.	EKC

Nr	Avdelning	Process	Delprocess	Risk/Oönskad händelse	Beskrivning rutin	Beskrivning av kontroll	Ansvarig
6	Ekonomi	Huvudbok , Resultat och balansräkning	Avstämningar, se fördelning ansvarig enligt lista	Felaktigt resultat och tillgångar/fodringar	Månadsvis avstämning av BR samt relevanta konton RR. Uppföljning månadsvis av resultat jämfört budget/prognos.	EKC kontrollerar månadsvis att avstämningar är gjorda och att det finns underlag till poster i BR samt kontroll att till exempel intäkter stämmer med fastighetssystem och signerar.	EKC
7	Ekonomi	Lön	Lönehantering och utbetalning	Bedrägeri, felaktigt utbetalda löner. Konsekvens för både anställda och TYBO	Attest av löneunderlag av personalansvarig i tidrapporteringsystem, övriga av behöriga godkända, förändringar lämnas av redovisningsansvarig till lönebyrå. Signeras av EKC eller VD av lönelistor från byrå (PDF) innehållande lön och månadsens förändringar. Förändringar månadslön ska ha godkänts i förväg av VD. VDs lön godkänns av styrelseordförande. Godkännande på bank sker av redovisningsansvarig och EKC/VD efter	Kontroll att signering gjorts av EKC eller VD av lönelistor, förändringar. Månadsvis.	EKC
8	Ekonomi/ uthyrning	Hysesadminstration	Förändring objekt och hyresjusteringar	Felaktiga intäkter samt mutor och jäv	Utskrift av hyresförändring månadsvis. Årsvis hyresjustering jämfört med föregående år tas ut från system och jämförs med året innan. Eventuellt kan stickprov bli aktuellt beroende på listor.	Kontroll av att förändringar stämmer med signade underlag. Gäller även hyresintäkter avseende månadsens stängda och vakanta objekt. Avstämning avseende objekt uthyrda till närstående ska ske regelbundet. Görs av ekonomiavdelning (ej behörig att ändra hyror)	EKC
9	Ekonomi/ uthyrning	Hysesadminstration	Stängning av objekt	Felaktiga intäkter samt mutor och jäv	Underlag SKA signas av EKC eller VD.	Se ovan.	EKC
10	Uthyrning	Kontraktskrivning	Köpoäng	Mutor och jäv	Utdrag ur Portal som visar köplats och svar för de 15 med mest köpoäng.	Kontroll av logg ur Portalen över ändrade köpoäng. År köpoäng ändrat ska notering om anledning finnas. Kontroll sker av ekonomiavdelning.	EKC




Nr	Avdelning	Process	Delprocess	Risk/Oönskad händelse	Beskrivning rutin	Beskrivning av kontroll	Ansvarig
11	Uthyrning	Kontraktskrivning	Inkomstkrav och betalningsanmärkning	Mutor och jäv	Kreditupplysning tas för kontroll av att inkomst är i linje med uthyrningspolicy. Även kreditupplysning tas för kontroll av ev betalningsanmärkningar. Interna byten och överlåtelser, inkomstprövning görs och internkontrolleras i de fall hyran är högre, inkomstkontroll endast då ej gifta vid	Uthyrarens inkomstprövningsblankett. Om avvikelser i bedömningen, till exempel avsteg från kravet på inga betalningsanmärkningar, SKA notering om anledning finnas. Kontroll sker av ekonomiavdelning.	EKC
13	TB	Fastighetsskötsel, kundvård	Ronderingar, åtgärd felanmälan	Olovlig körning, arbete kan ej utföras	Kontroll att giltigt körkort finns för de anställda där det krävs enligt befattning.	Utdrag beställs från Transportstyrelsen. Kontroll sker en gång /år av redovisningsansvarig.	EKC
14	Respektive avdelning	Personal	Nyanställning	Mutor och jäv	Uppgift om bisyssla och närstående ska lämnas vid nyanställning.	Kontroll att uppgift lämnats vid överlämnande av avtal till ekonomiavdelningen.	LGR/Teamledare
15	Respektive avdelning	Personal	Introduktion nyanställd	Mutor och jäv	I checklista för nyanställning finns information om att policys ska ha lästs inom två veckor.	Meddela chef, via mail.	EKC
18	Respektive avdelning	Upphandling	Upphandling av underhåll, drift, projekt	Mutor och jäv	Upphandling/avrop på ramavtal sker enligt respektive avtal. Rangordning eller förnyad konkurrens. Upphandling där ramavtal ej finns och som överstiger direktupphandlingsgränsen upphandlas enligt LOU och interna befogenheter. Projektansvarig handlar upp själv eller med hjälp av upphandling TK. Kontroll av underlag ska ske av ytterligare en behörig på Tybo.	Kontroll att process följts samt underlag signerats. Halvårsvis.	VU
19	Fastighetsutveckling	Upphandling	Förnyad konkurrens	Mutor och jäv	Förnyad konkurrens sker enligt respektive avtal. Dokumenteras enligt "Förnyad konkurrens Dokumentationsblankett". Två från LGR/teamledare ska vara med i process och underlag ska signeras av dessa.	Kontroll att process följts samt underlag signerats. Halvårsvis.	VU





Nr	Avdelning	Process	Delprocess	Risk/Oönskad händelse	Beskrivning rutin	Beskrivning av kontroll	Ansvarig
20	Respektive avdelning	Upphandling	Direktupphandling	Mutor och jäv	Upphandling sker där kriterierna enligt "Direktupphandling Riktlinjer för 2015-03-05" är uppfyllda. Dokumenteras enligt "Direktupphandling"	Kontroll att process följts samt underlag signerats. Halvårsvis.	VU
21	Respektive avdelning	Upphandling	Ramavtal	Mutor och jäv	Upphandlas av FU i samarbete med Upphandling TK. Avtalsansvarig medverkar som kontrollfunktion för att säkerställa användbarhet. Är avtalsansvarig FUC ska ytterligare någon från LGR vara med i arbete kring krav etc.	Kontroll att process följts samt underlag signerats. Halvårsvis.	VU
23	Tybo	Ledarskap och medarbetarskap	Trygghets- & säkerhetsarbete Systematisk arbetsmiljöarbete	Hot mot medarbetare, arbetsplatsolyckor på kontor eller i våra fastigheter	Skyddsronder, rutiner för hot-väld, utrymningsövning.	Kontroll att process följts. Årsvis.	VD
27	VD	Styrelsemedlemmar	Styrelserapport	Mutor och jäv	Kontroll att medlemmar inte har uppdrag, aktier eller andra intressen i bolag verksamt i samma branch som de bolag vi upphandlar.	Årlig förfrågan av ordförande via mail.	VD
29	Fastighet	Uppfylla myndighetskrav inom fastighetsågaransvar	Rutiner för brandskydd, OVK, hissar, larm, lekplatser	Föreläggande, vite, skadestånd, att person och fastighet skadas	Löpande kontroller och tillsyn genom checklistor och protokoll. Återkommande besiktningar genom besiktningsman med rutiner vid ev. brister.	Att eventuella åtgärder beställs och avhjälps.	FC

§ 36 Rapporter

1. **Ekonomi**

Preliminär månadsrapport per 201130 redovisades. Utfallet är något högre än prognosen för perioden januari till november, till stor del beroende på utebliven snöröjning och ovanligt varm senhöst.

2. **Finans, bilaga**

Finansrapport per 201130 redovisades. Bruttosnittränta uppgår per 201130 till 0,85 % inklusive borgensavgift. Vid samma tidpunkt uppgår andel med justering inom 12 månader till 46 % och andel med förfall inom 12 månader till 34 %.

Refinansiering har skett av 100 Mnkr har företagits under november med start 201201 hos samma kreditgivare. Lånet har rörlig ränta 3 månader Stibor med marginal på 0,21 % och bindningstid på 6 år.

Ett räntederivat har handlats upp under november på 100 Mnkr där Tybo betalar fast ränta 0,0710 % och erhåller rörlig Stibor 3 månader.

3. **Projekt**

Status på större underhållsprojekt redovisades.

4. **Uthyrning**

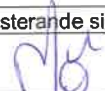
Omflyttningen har ökat något från föregående år. Inga vakanser noteras.

5. **Trygghet och säkerhet**

Status på uppdraget Ett Tryggare Granängsringen redovisades av projektgruppen.

6. **Hållbarhet**

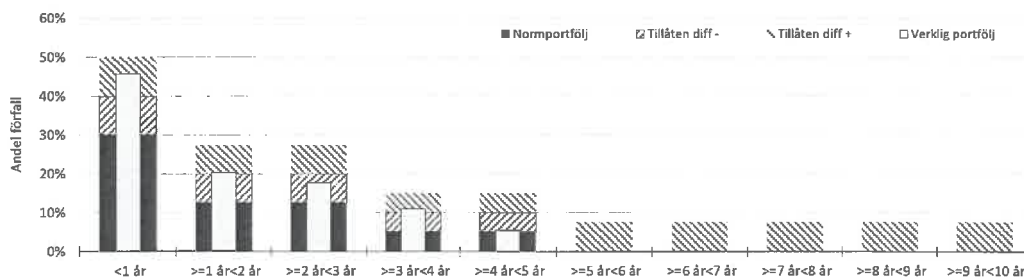
Redovisning av utfall på hållbarhetsmål 2020.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

1. FINANSIELL INFORMATION

Besfakta och nyckeltal	2020-11-30	2020-10-31	2019-12-31
Lånevolym (tkr)	1 840 000	1 840 000	1 840 000
Swapvolym (tkr)	1 300 000	1 200 000	1 400 000
Nettoswapvolym (tkr)	1 100 000	1 000 000	1 200 000
Snittränta lån (momentan)	0,30%	0,35%	0,39%
Påverkan derivat (momentan)	0,14%	0,09%	0,05%
Bruttosnittränta (momentan)	0,45%	0,44%	0,44%
Borgensavgift (momentan)	0,40%	0,40%	0,40%
Snittränta (momentan)	0,85%	0,84%	0,84%
Genomsnittlig lånemarginal (momentan)	0,29%	0,29%	0,32%
Återstående räntebindningstid	1,63	1,43	1,86
Återstående konverteringstid	2,30	2,38	2,40
Andel justering inom 12 mån	max 50%, min 30%	46%	40%
Andel lån med förfall inom 12 mån	max 30 %	34%	26%

2. FÖRFALLOPROFIL - STRATEGI OCH VERKLIG PORTFÖLJ



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

* Avvikelse tillåten om räntetak finns

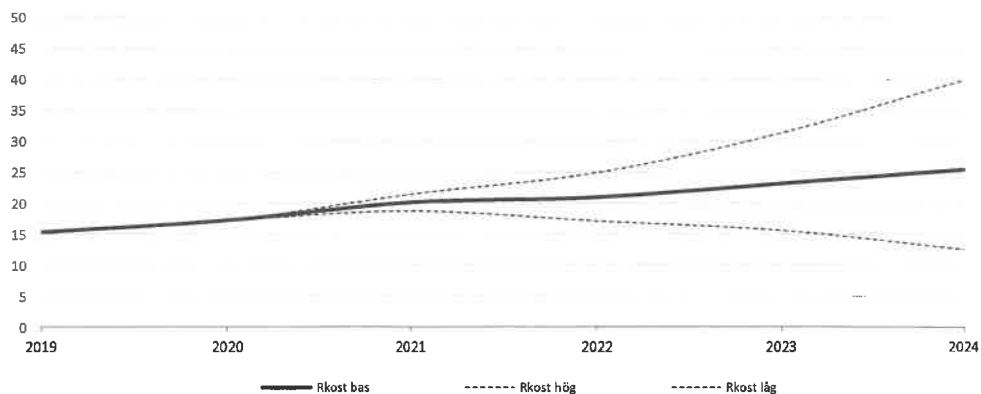
3. PROGNOSTISERAD RÄNTENIVÅ INKL KREDITMARGINAL

	nov-20	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
Bas 3 mån	0,30%	0,31%	0,31%	0,47%	0,57%	0,68%
Bas 2 år	0,37%	0,37%	0,43%	0,52%	0,63%	0,74%
Bas 10 år	0,74%	0,75%	0,84%	0,94%	1,03%	1,11%

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

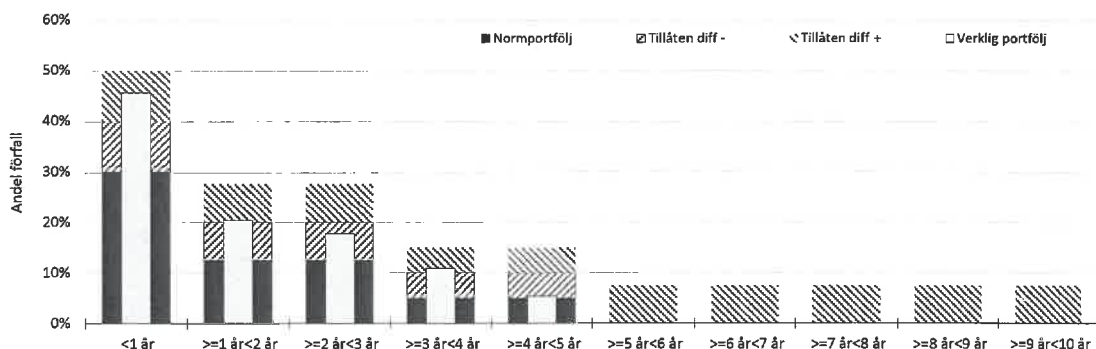
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Rkost bas	15,3	17,2 (-0,2)	20 (0,1)	20,9 (0,3)	23 (0,6)	25,4 (0,9)
Rkost hög	15,3	17,2 (-0,2)	21,4 (-0,1)	24,9 (-0,4)	31,2 (-0,8)	39,8 (-1,1)
Rkost låg	15,3	17,2 (-0,2)	18,7 (0,4)	17,1 (0,9)	15,6 (1,8)	12,5 (2,6)

5. GRAF RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr)



Handwritten signatures and initials in blue ink.

1. FÖRFALLOSTRUKTUR



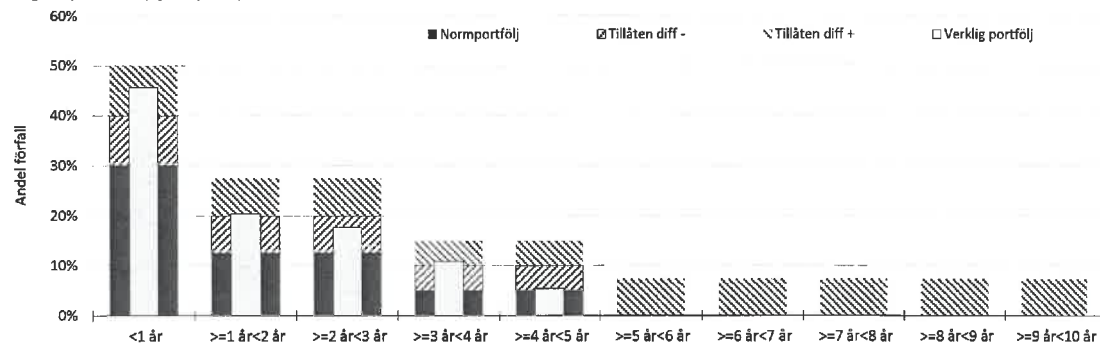
2. TABELL FÖRFALLOSTRUKTUR

>	<=	Verklig (mkr)	Norm (mkr)	Verklig	Norm	Diff	Tillåten diff	Differens (mkr)	Tillåten diff (mkr)	Åtgärda (mkr)
2020-11-29	2021-11-30	840	736	45,7%	40,0%	5,7%	10,0%	104	184	0
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	100	184	5,4%	10,0%	-4,6%	5,0%	-84	-92	0
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:		540 mkr	29%

Allt rullas kort

2021-02-28

3. FÖRFALLOSTRUKTUR



4. TABELL FÖRFALLOSTRUKTUR EFTER ÅTGÄRDER

>	<=	Verklig (mkr)	Norm (mkr)	Verklig	Norm	Diff	Tillåten Diff	Differens (mkr)	Tillåten Diff (mkr)	Åtgärda (mkr)
2021-02-27	2022-02-28	840	736	45,7%	40,0%	5,7%	10,0%	104	184	0
2022-02-28	2023-02-28	375	368	20,4%	20,0%	0,4%	7,5%	7	138	0
2023-02-28	2024-02-28	325	368	17,7%	20,0%	-2,3%	7,5%	-43	-138	0
2024-02-28	2025-02-28	200	184	10,9%	10,0%	0,9%	5,0%	16	92	0
2025-02-28	2026-02-28	100	184	5,4%	10,0%	-4,6%	5,0%	-84	-92	0
2026-02-28	2027-02-28	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2027-02-28	2028-02-28	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2028-02-28	2029-02-28	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2029-02-28	2030-02-28	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2030-02-28	2055-02-28	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
Total volym:		1 840	1 840				3 mån räntebindning:		690 mkr	38%

Handwritten signatures and initials in blue ink.

§ 37 Övriga frågor

Inga övriga frågor noterades.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
