

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

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

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


Utses att justera: Chris Helin

Underskrifter

Sekreterare


.....
Maria Öberg

Ordförande


.....
Marie Åkesdotter

Justerande


.....
Chris Helin



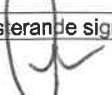
Paragrafer: 48 - 55

§ 48 Årsredovisning Tyresö Vindkraft AB, bilaga

Genomgång av Tyresö Vindkrafts årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens beslut:

Att uppdra till styrelsen och vd för Tyresö Vindkraft AB att underteckna årsredovisningen.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Vindkraft AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Tyresö Bostäder AB (org.nr. 556482–8787) med säte i Tyresö Kommun. Moderbolag i hela koncernen är Tyresö Kommun (org.nr. 212000–0092) med säte i Tyresö Kommun.

Både Tyresö Bostäder AB och Tyresö Kommun upprättar koncernårsredovisningar.

Allmänt om verksamheten

Tyresö Vindkraft AB är ett bolag som ägs av Tyresö Bostäder AB. Bolaget äger ett vindkraftverk i Bösjövardens vindkraftpark. Vindkraftverket leasas till 67% av Tyresö Kommun och till 33% av Tyresö Bostäder AB. Kostnaderna i bolaget ska enligt leasingavtalet mellan Tyresö Kommun och Tyresö Bostäder täckas av intäkter från leasetagarna. Eventuellt underskott/överskott av leasingintäkter behandlas som en periodavgränsningspost i bokslutet. Redovisningsmässigt kommer därmed driftsresultatet alltid att uppgå till noll kronor i Tyresö Vindkraft AB, förutom 2018 då resultatet blev negativt i och med en nedskrivning av vindkraftverket och detta år då en utdelning av vinsten görs till moderbolaget under 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av februari utbröt en brand i vindkraftverket som medförde stora skador på turbinen. En utredning gjordes för att fastställa omfattningen av skadorna. Skadorna konstaterades vara så omfattande att turbinen ej kan tas i bruk igen. Vindkraftverket producerade därmed endast 1 876 megawattimmar under 2020, vilket är en minskning med 5 083 megawattimmar jämfört med föregående år. Den i verksamhetens början kalkylerade produktionen på 6 953 megawattimmar om året har alltså inte nåtts.

Tyresö Bostäder AB beslöt att avveckla vindkraftverket och lösa ut en försäkringsersättning. Under 2021 kommer arbetet med avveckling att fortsätta.

Årsproduktion	Produktion MWh 2020	Produktion MWh 2019	Produktion MWh 2018	Produktion MWh 2017
Totalt	1 876	6 959	6 628	7 647

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	18 641	2 482	3 751	3 513
Resultat efter finansiella poster	2 015	0	-17 685	0
Soliditet (%)	35,2	1,0	1,0	0,1

Förändring av eget kapital (kr)

	Aktie- kapital	Erhållna aktie- ägartillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000		18 000 000	0	18 050 000
Årets resultat				1 584 112	1 584 112
Belopp vid årets utgång	50 000		18 000 000	1 584 112	19 634 112

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	18 000 000
Årets vinst	1 584 112
Totalt	19 584 112

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen

Disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	1 584 112
Totalt	1 584 112

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	695 142	2 482 196
Övrig intäkt	3	17 945 714	0
Summa rörelseintäkter		18 640 856	2 482 196
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 518 620	-1 198 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 015 540	-1 001 040
Övriga rörelsekostnader		0	-2
Summa rörelsekostnader		-16 534 160	-2 199 094
Rörelseresultat		2 106 696	283 102
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 287	-283 102
Summa finansiella poster		-91 287	-283 102
Resultat efter finansiella poster		2 015 409	0
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	17 684 650
Summa bokslutsdispositioner		0	17 684 650
Resultat före skatt		2 015 409	17 684 650
Skatter			
Skatt på årets resultat		-431 297	0
Årets resultat		1 584 112	17 684 650



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	0	15 015 540
--------------------	---	---	------------

Summa materiella anläggningstillgångar		0	15 015 540
---	--	----------	-------------------

Summa anläggningstillgångar		0	15 015 540
------------------------------------	--	----------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 350 713	0
----------------	--	------------	---

Fordringar hos koncernföretag		17 684 650	17 694 273
-------------------------------	--	------------	------------

Övriga fordringar		666 428	0
-------------------	--	---------	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		425 142	19 245
--	--	---------	--------

Summa kortfristiga fordringar		35 126 933	17 713 518
--------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Kassa och bank		17 680 822	18 821 858
----------------	--	------------	------------

Summa kassa och bank		17 680 822	18 821 858
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa omsättningstillgångar		52 807 755	36 535 276
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		52 807 755	51 550 916
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

18 000 000

315 350

Årets resultat

1 584 112

17 684 650

Summa fritt eget kapital

19 634 112

18 000 000

Summa eget kapital

19 684 112

18 050 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

0

30 637 000

Summa långfristiga skulder

0

30 637 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

32 250 000

2 150 500

Leverantörsskulder

516 474

92 289

Skatteskulder

407 169

53 360

Övriga skulder

0

313 157

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

254 610

Summa kortfristiga skulder

33 173 643

2 863 416

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 807 755

51 550 916

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på den ursprungliga anskaffningskostnaden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Vindkraftverk 20 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Leasingavgifter	695 142	2 482 196
Summa	695 142	2 482 196

Not 3 Övrig Intäkt

	2020	2019
Försäkringsersättning	17 945 714	0
Summa	17 945 714	0

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 012 000	42 012 000
Utrangeringar	-42 012 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	42 012 000
Ingående avskrivningar	-9 311 810	-8 310 770
Utrangeringar	9 311 810	
Årets avskrivningar	0	-1 001 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-9 311 810
Ingående nedskrivningar	-15 015 540	-17 684 650
Utrangeringar	15 015 540	
Årets nedskrivningar		0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-17 684 650
Utgående redovisat värde	0	15 015 540

Not 5 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller efter 5 år /senare än 5 år från balansdagen	0	22 037 500
	0	22 037 500

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Spärrade bankmedel	72 410	72 410

Pantförbindelsen Vindkraft Bosjövarden avtalad ersättning av ekonomiska medel för återställande efter avslutad verksamhet.

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång

Tyresö Vindkraft AB
Org.nr 556983-4855

8 (8)

Marie Åkesdotter

Marie Åkesdotter
Ordförande

Leif Lanke
Ledamot

Maria Öberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Beata Lihammar
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



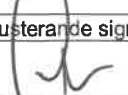
Q

§ 49 Årsredovisning Tyresö Bostäder AB och koncernredovisning, bilagor

Redovisning av bolagets revisor avseende granskning av årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020. Genomgång av årsredovisning och koncernredovisning.

Styrelsens beslut:

Att fastställa årsredovisning och koncernredovisning för Tyresö Bostäder AB, med de noterade justeringarna, för räkenskapsåret 2020.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			



Tyresö Bostäder AB

Rapport avseende årsbokslut 2020

Handwritten signature

Tyresö Bostäder AB – Rapport till styrelse och ledning

Innehåll

Kontakter hos KPMG i samband med denna rapport är:

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor
Tel: 070 529 95 26
fredrik.sjolandere@kpmg.se

Daniel Garpenfeldt
Revisor
Tel: 070 894 59 61
daniel.garpenfeldt@kpmg.se

Sida

Innehåll
Rapportens bakgrund och syfte
KPMG:s team
En riskbaserad revision
Årsbokslut – iakttagelser från granskningen

2
3
4
5
6



All rights reserved

© 2014 KPMG LLP, a Delaware limited liability partnership and the U.S. member firm of the KPMG network, all rights reserved. KPMG LLP is a member firm of the KPMG network, all rights reserved. KPMG LLP is a member firm of the KPMG network, all rights reserved.

Bakgrund och syfte

Tyresö Bostäder AB – Rapport till styrelse och ledning

Till ledningen och styrelsen i Tyresö Bostäder AB

Denna rapport syftar till att sammanfatta väsentliga iakttagelser från vår hittillsvarande granskning av räkenskaper och förvaltning i Tyresö Bostäder AB (nedan "TYBO") avseende räkenskapsåret 2020.

Vår granskning är inriktad på att bedöma om redovisningen, med tillämpligt väsentlighetskriterium, ger en rättvisande bild av verksamheten för att kunna uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen. Rapporten är först och främst av avvikelsekaraktär, varför endast väsentliga områden tas upp. Rapporten gör inte anspråk på fullständighet.

Reportten innehåller rekommendationer som kan bidra till en förbättrad kontrollmiljö och därmed reducera risken för förluster eller fel. Kvaliteten på kontrollmiljön är bolagets ansvar.

Denna rapport är endast avsedd för ledningen och styrelsen och får inte refereras till, helt eller delvis, utan vårt skriftliga godkännande. KPMG kan inte hållas ansvarigt gentemot tredje part som en följd av innehållet i rapporten.

Iakttagelserna i denna rapport har diskuterats med företagsledningen och deras svar och kommentarer har inkluderats i rapporten där detta bedömts vara relevant.



Tyresö Bostäder AB – Rapport till styrelse och ledning

KPMG:s revisionsteam – Nyckelpersoner



Fredrik Sjölander
Huvudansvarig revisor



Daniel Garpenfeldt
Uppdragsledare

KPMG:s specialister



Roger Lindgren
Advisory



Fredrik Andersson
Redovisningsspecialist



KPMG AB is a limited liability company registered in Sweden. KPMG AB is a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with the KPMG network of member firms, each of which is a separate legal entity. KPMG AB is not a member firm of the KPMG network. KPMG AB is not a member firm of the KPMG network. KPMG AB is not a member firm of the KPMG network. KPMG AB is not a member firm of the KPMG network.

Q
MÅ

Tyresö Bostäder AB – Rapport till styrelse och ledning

En riskbaserad revision

Särskilt granskningsuppdrag

Revision som utvecklar verksamheten

KPMG:s revision utgår från en analys av riskerna inom verksamheten och hur dessa påverkar Tyresö Bostäder AB. Organisationen internera kontroll påverkar också riskbilden. Riskerna bedöms efter hur väsentliga och sannolika de är.

Regelbundna diskussioner med er avseende bedömning av verksamheternas risker och väsentliga frågeställningar så att KPMG:s revision blir en levande process.

Genom processen föreslår vi lämpliga åtgärder som kan reducera konsekvenserna av riskerna och bidra till förbättringar.

Granskning av årsbokslut exempel på huvudaktiviteter

Hysesintäkter

- Analytisk granskning av intäkter i förhållande till tidigare års trend, budget, nya hyresgäster och förändrade hyresavgifter.

Fastighetskostnader och inköp

- Analytisk granskning av fastighets- och driftkostnader, stickprovstagningar av fakturor och uppföljning av underhållskostnader.

Fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar

- Granskning av värdering av fastigheter samt väsentliga aktiveringar och komponentutbyten gentemot investeringsbudget.

Styrelsens och ledningens förvaltning

- Förvaltningsrevision avseende efterlevnad av Aktiebolagslagen, TYBO:s egna riktlinjer för intern kontroll och att processen kring betalningar av skatter och avgifter är tillfredsställande.

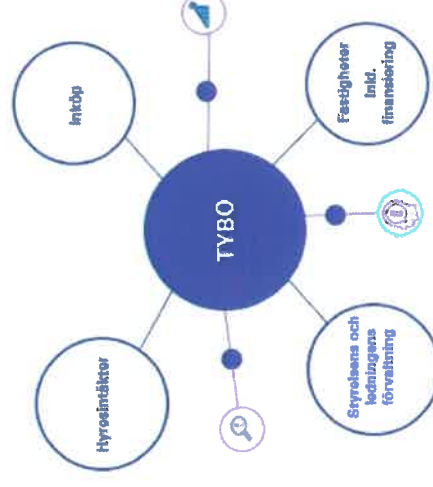
Granskning av årsredovisning

- Granskning av att årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av verksamheten samt att årsredovisningen innehåller samtliga väsentliga upplysningar och följer gällande formalia.

Granskning – Rutiner för efterlevnad av LOU

Som allmännyttigt fastighetsbolag behöver TYBO följa lagen om offentlig upphandling. På uppdrag av företagsledningen har KPMG efterfrågats att utföra en översiktlig oberoende granskning av bolagets rutiner kring efterlevnad av LOU. Granskningsuppdraget leds av Roger Lindgren från KPMG Advisory som har en bred erfarenhet av liknande granskningsuppdrag.

Granskningen är pågående under mars-april och innefattar att KPMG på stickprovsbasis genomgår interna rutiner och intervjuar relevant personal hos TYBO i syfte att avrapportera eventuella synpunkter på interna rutiner samt ge förbättringsförslag.



Tyresö Bostäder AB – Rapport till styrelse och ledning

Årsboksut-lakttagelser från granskningen

Inledning

Vi har under vår granskning av redovisningsrutiner, intern kontroll och förvaltning och har följande iakttagelser och diskussionspunkter. Dessa iakttagelser har graderats om tillämpligt (se tabell till höger).

Gradering	
■	Väsentlig brist
◆	Betydande brist
●	Mindre brist/Förbättringsförslag

Process	Beskrivning (inkl. Aktuell status)	Kommentar/rekommendation KPMG	Gradering	Kommentar från ledningen
2	Årsredovisning TYBO har för räkenskapsåret 2020 stärkt sin process för att kvalitetssäkra årsredovisningen internt innan överlämning till revisorerna. Processen kan stärkas ytterligare genom att varje förändring av årsredovisningen också är föremål för genomsyn.	Processen kan stärkas ytterligare genom att varje förändring av årsredovisningen också är föremål för genomsyn.	●	
3	Koncernredovisning I det fall det är aktuellt för TYBO att upprätta konsolidering för räkenskapsåret 2021, vilket beror på om dotterbolag kommer med en rörelse kommer att existera, så rekommenderas ledningen kvalitetssäkra rutinerna för upprättande konsolidering. Det innefattar även upprättande av koncernverifikat för att inte riskera göra väsentlig avsteg från bokföringslagen.	Behovet av att upprätta koncernårsredovisning är kopplat till att det finns ett dotterbolag med rörelse. Efter olyckan som drabbade Vindkraftsverket så finns ingen aktiv rörelse kvar i bolaget. Om planen att bolaget ska avvecklas så blir det inte väsentligt för TYBO behöva fortsätta upprätta koncernredovisning.	●	
4	Intern kontroll KPMG noterar att i bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2020 framgår att det saknades en dokumenterad risk- och väsentlighetsanalys för 2019 samt att planen inte hade behandlats av styrelsen.	En sådan analys fanns protokollförd för räkenskapsår 2020.		



kpmg.com/socialmedia

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2021 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.

Styrelsen och verkställande direktören
för Tyresö Bostäder AB avger följande
årsredovisning och koncernredovisning för
räkenskapsåret 2020



TYBO

A
li

VD har ordet

2020 är ett år vi kommer att minnas lång tid framöver. Jag skulle önska att det var för att året varit fullt med glädjeämnen, men jag tror tyvärr att det första som vi tänker på när vi hör årtalet är antingen pandemi, Corona eller Covid.

Året har ändå varit ett bra år för Tyresö Bostäder, mycket därför att vi kunde hålla igång vår verksamhet trots alla restriktioner. Vi begränsade besöken inne i våra hyresgästers lägenheter till det mest akuta felavhjälpande åtgärderna och vi styrde om det planerade underhållet från åtgärder inne i lägenheter till utvändiga ytor och gemensamma utrymmen. Medarbetare som hade möjlighet har arbetet hemma i stor utsträckning under året, men en stor del av vår personal är operativ och har därmed gjort en stor insats att se till så våra hyresgäster har bästa möjliga service trots rådande restriktioner.

Två stora projekt har dominerat året. Dels en renovering av sopsugsanläggningen i Granängsringen, dels har vi installerat öppen fiber i nästan alla våra lägenheter. I samband med renoveringen av sopsugen kompletterade vi med behållare för matavfall, och därmed kan vi nu erbjuda matavfallsinsamling i alla våra bostadsområden där det är möjligt.

Håll i och håll ut – det är ord som vi definitivt kommer att förknippa med pandemin, men gäller lika mycket för oss i arbetet med att informera våra hyresgäster om hur, vad och var de kan källsortera sitt avfall. Vi har sett en stor ökning av grovavfall, ett resultat mest troligt beroende på att våra hyresgäster varit hemma i större utsträckning än tidigare år. Vårt hållbarhetsarbete har fortsatt under året med bland annat inköp av elfordon, odlingslådor och planering för laddplatser i våra områden.

Tyvärr förstördes vårt vindkraftverk i Bösjövarden av en brand i början av året. Det gick inte att återställa och då alternativkostnaden för ett nytt verk var alldeles för högt togs beslutet att avveckla vindkraftverket. Istället ska vi satsa på solcellsanläggningar och andra klimatsmarta alternativ för vår el- och värmeförsörjning.

Trygghet har varit ett av våra ledord under året, och vi har bland annat satsat på trygghetsbesiktningar av våra fastigheter, trygghetsvärdar, förbättrad och utökad belysning. Att våra hyresgäster känner sig trygga och säkra i sin hemmiljö är en prioriterad uppgift och vi ser en ökad i trend av positiva svar på frågan om upplevd trygghet i våra bostadsområden.

Resultatmässigt har vi följt vår plan och verksamheten ger ett överskott som ytterligare stärker vår ekonomiska stabilitet för kommande utmaningar. Nu ser vi fram emot ett innehållsrikt och givande 2021.

Maria Öberg
VD, Tyresö Bostäder

Hållbarhet

Tyresö Bostäder arbetar aktivt för att vara en hållbar fastighetsägare. Våra fastigheter ska erbjuda bostäder för många år framåt. Därför förvaltar och underhåller vi våra fastigheter och mark långsiktigt med människor och miljö i åtanke. Vi arbetar för ett tryggt och inkluderande samhälle och vill bidra till en ökad biologisk mångfald.

Vi verkar för att bli mer energieffektiva och minska vår klimatpåverkan. Vi har hela livscykeln i åtanke och strävar mot att välja hållbara material och inte minst att minimera vårt avfall.

Under året har vi tagit hållbarhetsarbetet ytterligare ett steg vidare, bland annat med en väsentlighetsanalys. Till grund ligger digitala workshops och djupintervjuer med prioriterade intressenter. Även en kvantitativ undersökning bland hyresgäster och medarbetare har gjorts. I såväl intervjuer som enkäter ställdes frågor om hur man anser att Tyresö Bostäder jobbar med hållbarhetsfrågor idag samt vad man anser är viktigast att vi jobbar med framöver för att bidra till hållbar utveckling. Med detta underlag kommer den strategiska riktningen och det fortsatta hållbarhetsarbetet ta form, sammanfattas och presenteras under våren 2021.

Avfall

Varje år slängs cirka 95 kilo mat per person i Sverige. Bara i Tyresö innebär det tusentals ton matavfall varje år.

Under året har vi anslutit våra områden till matavfallsinsamlingen. I linje med det långsiktiga hållbarhetsarbete har vi haft som mål att alla bostadsområden där det är möjligt ska vara anslutna under 2020, ett mål som nu är uppnått. Det innebär att de bostadsområdena nu kan sortera och återvinna sitt matavfall, och på så sätt vara en del i detta viktiga miljöarbete.

Vi informerar kontinuerligt om vikten av att sortera och att slänga avfall i rätt behållare. Detta är ett långsiktigt informationsarbete, som sker i nära samarbete med kommunen, i syfte att skapa förändring och att en ökad mängd sopor kan återvinnas.

Under året har vi haft en ökad belastning på våra grovsoprum. Även här har vi jobbat aktivt med informationsspridning och vikten av att sortera samt att använda Kretsloppscentralen i Petterboda för farligt eller skrymmande avfall.

Bostadsnära insamling

Vi har följt och bevakat utvecklingen kring den nya lag som kommer om bostadsnära insamling, vilken kommer göra det enklare att sortera sitt avfall nära sin bostad. I denna fråga har vi en tät dialog med kommunen och andra aktörer.



Stadsodling

Våra områden ska vara trygga, säkra och trivsamma att bo och vistas i och under året har vi skapat möjlighet för våra hyresgäster att odla. Den första stadsodlingen, med elva odlingslådor som hyresgäster kan hyra, iordningställdes i Trollbäcken. Det kostar ingenting men som odlare får man skriva under ett avtal som förbinder odlaren att ta hand om odlingen under hela säsongen.

Kring odlingen har vi även skapat naturliga mötesplatser i form av närhet till lekplats, grönområde och en paviljong. I området finns även ett insektshotell. Då intresset kring odling under året varit stort skapades även en mindre odling med fyra odlingslådor på Bergaliden. Odlingskonceptet har god potential att tas vidare till andra områden och ett samarbete kring upplägg och mark finns med kommunen.

En fossilfri fordonspark och satsning på laddplatser

Tyresö Bostäder arbetar för att boende ska kunna leva miljömedvetet. Vi planerar nya infrastrukturlösningar för att minska utsläpp, det gör våra områden än mer attraktiva. Vi arbetar aktivt för att ställa om till fossilfria transporter.

Idag består Tyresö Bostäders fordonspark av 23 fordon, varav 11 eldrivna fordon samt två elcyklar. Elbilarna är transportbilar som täcker behoven av arbetsfordon för personalen ute i bostadsområdena. Vi strävar efter att byta ut våra fordon över tid till fordon med mindre klimatpåverkan.

Start för uppbyggnad av laddplatser

Vi vill kunna erbjuda våra hyresgäster laddplatser och under 2020 påbörjades arbetet med att se över uppbyggnad av laddmöjlighet för elfordon i våra områden. Arbetet har inneburit en kartläggning av lämplig placering av laddplatser samt undersökning av elförsörjning till dessa platser. Arbetet ligger till grund för en kommande upphandling.

Energi

Tyresö Bostäder är sedan 2018 ansluten till Allmännyttans klimatinitiativ, ett program där man tillsammans ska uppnå de övergripande målen att alla deltagande bolag ska vara fossilfria senast 2030 samt tillsammans ha 30 procent lägre energianvändning år 2030 jämfört med 2007. Tyresö Bostäder har dock som mål att vara fossilfria senast år 2027.

Programmet fungerar på samma sätt som Parisavtalet där alla deltagande bolag sätter sina egna mål vilka redovisas öppet och transparent inom initiativet. Resultaten för samtliga deltagande bolag summeras och tillsammans ska de övergripande målen uppnås.

Detta görs inom ramen för Tyresö Bostäders hållbarhetsarbete med utgångspunkt från FN:s globala mål med väl avvägda beslut utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.



För att ytterligare minska våra klimatutsläpp har vi tittat på följande fokusområden:

- Effekttoppar och förnybar energi.
- Krav på leverantörer.
- Klimatsmart boende.

Under 2020 har vi arbetat aktivt med våra energiinköp och säkerställt att vi endast nyttjar de gröna alternativen som är miljömärkta såsom vindkraft, vattenkraft och solkraft.

Vi har påbörjat en energikartläggning av Granängsringen i syfte att energioptimera våra fastigheter samt minska våra klimatutsläpp genom att bland annat reducera effekttoppar, minska energiförbrukning och undersöka möjligheterna att använda förnybar energi. Installationen av bergvärmeanläggningen på Angelika/Basilikagränd har avslutats och har resulterat i ett minskat fjärrvärmeinköp på -32,3 procent i området.

Ytterligare ett exempel är installation av luftvattenvärmepumpar och solceller på Linblomman som resulterat i minskat elinköp för värme på -19,6 procent.

Dessa är några exempel på projekt som genomförts under 2020. En utförligare redovisning hänvisas till bolagets energibokslut för 2020.

En ansvarstagande samhällsaktör

Pandemin har inneburit en stor omställning i arbetet. Vi har kämpat för att minska smittspridningen men inte tummat på trygghet, trivsel och säkerhet. Under de mest kritiska perioderna, när smittan ökat i samhället, har vi endast åtgärdat akuta fel i tomma lägenheter samt begränsat antalet besökare till vår reception

Det digitala arbetet har blivit än mer viktigt och omfattande. Under året har det präglats såväl den interna som externa kommunikationen. De flesta möten har skett digitalt och vi har väglett hyresgäster med webbaserade instruktionsfilmer som visar hur enklare fel kan åtgärdas själv hemma.

Under 2020 implementerades nya system i verksamheten, bl.a. energiuppföljningssystem. I energiuppföljningssystemet läses förbrukningar för värme, vatten och el in, vilket möjliggör god uppföljning av energiförbrukning i respektive bostadsområde. På sikt kommer även andra typer av förbrukningar kunna läsas in på ett bättre och lättare sätt, exempelvis mängden grovsopor per soprum och avfall per område.



Social hållbarhet

Sociala projekt vi genomfört under året är bland andra:

Tillsammans för Granängsringen som är ett samarbete mellan Tyresö Bostäder och Tyresö kommun. Satsningen har utökats och inkluderade 2020 ett ytterligare bostadsområde och nästan dubbelt så många ungdomar. Under sommaren jobbade 75 ungdomar mellan 16–17 år för att lyfta området kring Granängsringen och Trollbäcken. De utförde arbetsuppgifter för att öka trivseln och tryggheten i områdena och har målat, snickrat, rensat ogräs och röjt sly. Ungdomarna utförde även större projekt som att måla gångtunnlar. Mål och syfte med projektet är att ge unga arbetslivserfarenhet och därigenom bättre möjligheter att ta sig in på arbetsmarknaden. Initiativet lyftes i flera medier och under sommaren besökte arbetsmarknadsminister Eva Nordmark Tyresö och träffade de feriejobbande ungdomarna.

Under året fortsatte även satsningen *Ett tryggare Granängsringen*. Tyresö Bostäder arbetar tillsammans med kommunen, boende, föreningar, polis och näringsliv för att öka tryggheten i Granängsringen. Några av de saker som har genomförts under 2020 är:

- Trygghetsbesiktning av utemiljön samt beskärning av buskar och träd för att ge en öppnare, ljusare och tryggare utemiljö.
- Trygghetsbesiktning av byggnader.
- Förstärkt och förbättrad utebelysning. Som en del i arbetet för ökad trygghet och för ett ljusare och trivsammare Granängsringen monterade Tyresö Bostäder nya lampor kring bland annat lekplatser, pergolorna, naturslänter och promenadstråk.
- Allmänna utrymmen har målats och fasader och balkonger tvättats.
- Ökad polisnärvaro i Granängsringen.
- Trygghetsvårdar finns på plats med lokal vid Granängsringstorget.

Stöd till barn och unga

Med barn, unga och miljö i fokus har Tyresö Bostäder en lång tradition av att på olika sätt stödja föreningar, organisationer och samhället. Som ett kommunalt bostadsbolag följer ett ansvar och vi vill med vårt stöd bidra, ta del av och stötta samhället till det bättre. Vi har under året valt att stötta lokala föreningar inom sport, utbildning, trygghet, kultur och natur. Vi stödjer också större organisationer som Bris och Naturskyddsföreningen. CSR-arbetet är en del i vårt samhällsengagemang och samordnas med övriga kommunikationsaktiviteter. Under pandemin har arbetet varit uppskattat, exempelvis då vi tillsammans med Tyresö Musikklasser bjöd in våra hyresgäster i Granängsringen och vårt seniorboende på Bollmoravägen 28D till ett utomhus-Luciatåg. Från fönster eller sin balkong kunde boende höra julsångerna.

Aktivt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning

Tyresö Bostäder satsar på trygghetsskapande åtgärder som bra belysning, trygghetsvårdar, trygghetsvandringar också på ett arbete mot olovlig andrahandsuthyrning. Vi har arbetat aktivt med att få bukt på svartuthyrningen under flera år och har skärpt vårt arbete ytterligare i och med den nya lagen för uthyrning av hyresrätt i andra hand, som gett helt andra förutsättningar. Bolaget har med sitt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning under året återtagit 37 lägenheter och på så sätt möjliggjort för fler att bo lagligt, tryggt och med schyssta villkor.

En arbetsgivare som månar om medarbetarna

Tyresö Bostäder strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare och är en verksamhet för alla som vill bidra till samhället genom vårt allmännyttiga uppdrag. Vi är en utvecklande arbetsplats där vi respekterar varandra och värdesätter jämställdhet och mångfald.

Hos Tyresö Bostäder arbetar idag 48 medarbetare med en relativ jämn könsfördelning, 60 procent män och 40 procent kvinnor. Vi utför systematiskt arbetsmiljöarbete som omfattar både organisatorisk och social arbetsmiljö. Fortsatt arbete i år har varit bra ergonomiska arbetsplatser, både vad gäller på kontoret och för de medarbetare som under Corona-pandemin till stor del arbetat hemifrån.

Under detta annorlunda pandemi år har Tyresö Bostäder som företag och alla medarbetare följt de instruktioner och riktlinjer som myndigheterna givit. Omställningen har bland annat inneburit ett ökat fokus på utemiljön, uppmaning och stöd kring distansarbete, att vara hemma vid symtom och att hålla avstånd.

Medarbetare har erbjudits, som en del av Tyresö kommunkoncern, till gång till personalstöd. Syftet är att arbeta förebyggande och tidigt ge stöd för att komma till rätta med problem. Ett viktigt stöd inte minst med anledning av rådande pandemi. Alla medarbetare erbjuds dessutom regelbundet en hälsoundersökning, årligt friskvårdsbidrag samt friskvårdstimmar. Tyresö Bostäder erbjuder även utbildningar för möjlighet till kompetenshöjning.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Företaget har sitt säte i Tyresö.

Verksamheten

Tyresö Bostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ska äga, förvalta och hyra ut bostäder i Tyresö kommun samt främja en miljömässig hållbar energianvändning. Vidare kan bolaget inneha aktier och andra andelar i bolag med likande verksamhet. Bolaget är helägt av Tyresö kommun och började som stiftelse 1962 och ombildades till aktiebolag 1994



Väsentliga händelser under räkenskapsåret och framtida utveckling

2020 har varit präglad av den pågående pandemin. Vi har varit tvungna att se över våra arbetssätt, öppettider och ställa om fokus till utvändigt underhållsarbete. Vi har försökt minimera besök hos hyresgäster, dels för vår personal men även för våra hyresgästers skull.

Under året har två stora projekt avslutats. Sopsugsanläggning i Granängsringen har genomgått ett stort underhåll. Anläggningen har även kompletteras med ytterligare en fraktion för att möjliggöra matavfallsinsamling. Under 2020 har vi kommit i mål med att ansluta samtliga våra områden till kommunens matavfallsinsamling. Endast ett område, där vi inte har egen rådighet, återstår. Det andra projektet, som inleddes i Granängsringen, handlar om installation av öppen fiber till samtliga våra hyresgäster.

Tyresö Bostäder står inför ett antal år med större underhållsbehov av våra äldre fastigheter, där bolaget måste säkerställa att fastigheterna renoveras i lämplig och ekonomisk hållbar takt. I samband med renoveringarna är det även viktigt att Tyresö Bostäder tillsammans med Hyresgästföreningen kommer överens om en hållbar hyresnivå för att säkerställa bolagets framtida ekonomiska stabilitet.

Bolagets satsningar på digitalisering och förändring i syfte att modernisera och effektivisera arbetssätt bedöms framöver ge goda resultat. Till det hör fortsatt implementering av fastighetssystem samt uppstart av nytt system för uppföljning av energiförbrukning.



Under 2020 utvecklade vi i samarbete med leverantörer effektiva rutiner för hantering av skador där dessa besiktigas, avropas och dokumenteras i samma plattform samt rutiner för löpande och systematiskt elinköp. Dessa innebär ökade möjligheter till kostnadsstyrning och effektiv uppföljning. Bolaget kommer under 2021 fortsätta satsa för att ytterligare öka graden av digitalisering inom verksamheten.

Tyresö Vindkraft AB

I slutet av februari utbröt en brand i vindkraftsverket som medförde stora skador på turbinen. En utredning gjordes för att fastställa omfattningen av skadorna. Skadorna konstaterades vara så omfattande att turbinen ej kan tas i bruk igen. Tyresö Bostäder har bestämt att avveckla vindkraftverket och erhålla försäkringsersättning. Under 2021 kommer arbetet med avveckling att fortsätta

Risker och möjligheter

Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på fastighetskostnaderna och bolagets ekonomiska resultat. Taxebundna avgifter är en betydande del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Vidare har ränteläget en stor påverkan på bolagets finansiella kostnader.

I och med den fortsatt höga efterfrågan på bostäder i Stockholm och att antalet personer som söker bostad i Stockholm kontinuerligt fortsätter att öka bedömer bolaget att risken för vakanser är mycket liten både i befintligt bestånd och i nyproduktionen.

Organisationen

Under året har mindre justeringar gjorts i organisationen i syfte att förstärka förvaltningsförmågan och genomförandekraften samt rusta oss för utveckling. Bolagets verksamhet är organiserad utifrån tanken om två huvudprocesser - våra kunder och våra fastigheter.

Inom avdelningen Kund och ekonomi ingår kundservice, uthyrning och kommunikation som tar hand om allt som rör kontakten med våra hyresgäster. Fastighet har hand om förvaltning, drift, underhåll och utemiljö av våra byggnader och områden. Till det finns en stab som bistår med fastighets- och verksamhetsutveckling.

Personal

Medelantalet anställda för 2020 var 48 (45) personer varav 19 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 42,9 (36,3). Medelåldern uppgick till 45 år och genomsnittlig anställningstid var 8,6 år.

Per den 31 december 2020 var den totala sjukfrånvaron 6,5 procent, vilket innebär att den i stort sett är oförändrad jämfört med föregående år (6,4 procent) vid samma tidpunkt. Sjukfrånvaron för samtliga åldersgrupper är i stort sett oförändrad jämfört med 2019 liksom sjukfrånvaron för både män och kvinnor. Kvinnor har fortsatt betydligt högre sjukfrånvaro jämfört med män. Kvinnor 11,6 procent (12,0%), män 2,5 procent (2,4%).

Hyresmarknaden och kundservice

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod knapp drygt 37 000 (34 000) i bolagets intressekö vilket är en ökning med ca 3 000 (3 000) personer under året. Omflyttningen under 2020 uppgick till 11,0 (8,6 %) för hela året, varav 4,1 (2,9) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresnivån för 2020 ökade med 2,0 %, från första mars. Höjningen gäller samtliga lägenheter förutom de nyproducerade lägenheterna i Hasselbacken och trygghetsboendet Björkberget som fick en hyresjustering på 1,5 %, vilket gav en hyresnivå på 1 713 kr/kvm. Hyresförhandlingarna för 2021 blev klar i början av mars, en höjning sker med 1,6% från den 1 februari.



Fastigheter

Beståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2020 till 251 990 kvm innefattande 3 380 lägenheter (233 828kvm) och 243 lokaler (18 161 kvm).

Investeringar under året

Investeringar i fastigheter och markinstallationer har under året gjorts med 98,8 (173,9) mnkr och investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 1,3 (3,6) mnkr.

Värde

Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde uppgår till 5,2 (6,1) %. Direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 2,2 (2,5) %.

Bokfört värde (mnkr)	2020	2019
Bokfört värde 01-01	1 850,2	1 714,9
Investeringar	654,0	198,1
Avyttringar	5,1	-21,4
Avskrivningar	-62,5	-41,4
Bokfört värde 12-31	2 436,8 (9 669 kr/kvm)	1 850,4 (7 412 kr/kvm)

Bolaget har vid bokslutstidpunkten gjort en intern värdering av fastighetsbeståndet. Bedömning har gjorts efter faktiska hyror samt schablonvärdering avseende drift och underhåll. Bedömningen ger en indikation om varje enskilt fastighetsvärde.

Analysen har genomförts i en kassaflödesmodell med direktavkastningskrav mellan 4 och 7 %. Uppgift om schablonvärden och avkastningskrav har er hållits och bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 475 (4 673) mnkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 3 170 (2 823) mnkr.

Ekonomi

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnader netto uppgår till 123,7 (121,4) mnkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 712 (708) kr/kvm. Total underhållskostnad för år 2020 uppgick till 51,4 (45,7) mnkr.

	2020		2019	
	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	64,3	255	62,9	251
Övriga driftkostnader	59,4	236	58,5	256
Underhållskostnader	51,4	204	45,7	183
Fastighetsskatt	4,5	18	4,4	18

Underhåll

Under året har bolaget haft 41 underhållsprojekt till ett belopp om totalt 51,4 mnkr som utförts i enlighet med framtagna underhållsplan. Vidare har vi hanterat 107 vattenskador och 2 bränder av såväl mindre som större karaktär.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 5,0 (2,6) mnkr. Den ökade kostnaden beror på att omflyttningen ökat, en trend vi sett de senaste åren. 2020 uppgick hyresgäststyrda underhållet till 4,1 (1,7) mnkr.

Driftnetto

Driftnettot uppgår till 112,1 (109,3) mnkr motsvarande 445 (434) kr/kvm.

Fastighetslån och räntor

Fastighetslån (mnkr)	2020	2019
Lån per 01-01	1 840	1 740
Nyupplåning	0	100
Låneskuld per 12-31	1 840	1 840

Bolagets policy för räntebindning innebär att högst 50 % av lånestocken ska ha rörlig ränta, resterande del ska ha bunden ränta fördelat på högst tre år (20/20/10 %). Viss avvikelse kan ske i intervall om +/- 10 % för att utnyttja kortsiktiga ränterörelser på penningmarknaden.

För att förändra räntebindningen enligt policyn används derivatinstrument (ränteswappar).

Lån och medelränta per 2020-12-31

Räntejustering	Lånebelopp	Snittränta	Andel av totala lån
År	Mnkr	%	%
2021	525	0,38	29
2022	270	0,32	15
2023	375	0,18	20
2024	260	0,26	14
2025	135	0,17	7
2026	275	0,27	15
Totalt	1 840	0,26	100

Säkerhet för lånen (mnkr)	2020	2019
Kommunal borgen	1 840	1 840

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö Kommun med 0,4 (0,4) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2020 till 7,4 (7,3) mnkr.

Bruttoränta under året

Bruttoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld. (1 840 mnkr)

	Ränta 2020			Ränta 2019		
	Mnkr	%	Kr/kvm	Mnkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	9,1	0,49	36	8,2	0,46	33
Borgensavgift	7,4	0,40	29	7,3	0,40	29
Totalt	16,5	0,89	62	15,5	0,86	62

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter som uppgår till 218 (203 mnkr). Uppskjuten skatt har beräknats på kommande års bolagsskatt och uppgår totalt för 2020 till en skuld på 44,8 mnkr.

Flerårsöversikt (mnkr)

Koncernen	2020	2019
Nettoomsättning	346	324
Resultat efter finansiella poster	26	55
Antal anställda	48	45
Balansomslutning	2 693	2 684
Avkastning på eget kap. (%)	2,2	7,2
Soliditet (%)	26,0	25,4

Moderbolaget	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	328	316	288	270	267
Resultat efter finansiella poster	28	55	45	31	103
Antal anställda	48	45	43	42	40
Balansomslutning	2 661	2 652	2 493	2 158	1 930
Avkastning eget kapital (%)	4	7	5	3	18
Soliditet	26	25	26	28	30

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000	86 068	582 059	683 127
Utdelning				
Effekt av koncernjusteringar			33	33
Upplösning av uppskrivningsfond		-3 867		-3 867
Årets resultat			21 751	21 751
Belopp vid årets utgång	15 000	82 201	603 843	701 044

Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskr ivnings fond	Reserv -fond	Balans erat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000	3 868	82 201	539 712		640 775
Utdelning				-227		-227
Upplösning av uppskrivningsfond		-3 868				-3 868
Årets resultat					21 929	21 929
Belopp vid årets utgång	15 000		82 201	539 482	21 929	658 612

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	539 709 220
Årets vinst	21 928 995

Disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	139 500
	561 498 715
	561 638 215

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.




Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

14 (39)

Koncernens Resultaträkning Tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		321 773	310 571
Övriga förvaltningsintäkter		6 206	13 421
Övriga rörelseintäkter		17 946	0
		345 925	323 992
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-51 369	-45 659
Driftkostnader	3, 4	-124 982	-121 554
Personalkostnader	5	-34 970	-33 858
Fastighetsskatt		-5 401	-5 332
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-83 366	-45 860
Övriga rörelsekostnader		-1 239	-1 611
		-301 327	-253 874
Rörelseresultat		44 598	70 119
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	105	116
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 581	-15 740
Resultat efter finansiella poster		28 122	54 495
Resultat före skatt		28 122	54 495
Skatt på årets resultat		-6 604	-3 475
Uppskjuten skatt		233	-461
Årets resultat		21 751	50 559



Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

15 (39)

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill 10 0 2 863

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 11 2 436 616 1 865 200

Inventarier, verktyg och installationer 12 7 731 9 467

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar 13 116 416 676 261

2 560 763 2 550 928

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar 1 144 1 194

1 144 1 194

Summa anläggningstillgångar

2 561 906 2 554 985

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 16 6 760 3 562

Hyses- och kundfordringar 17 661 825

Aktuella skattefordringar 4 506 0

Fordringar hos Tyresö kommun 279 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 17 21 803 31 473

51 009 35 860

Kassa och bank 18 80 749 93 638

Summa omsättningstillgångar

131 758 129 498

Summa tillgångar

2 693 664 2 684 483

Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

16 (39)

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Aktiekapital		15 000	15 000
Övrigt tillskjutet kapital		82 201	86 068
Annat eget kapital		603 843	582 059
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		701 044	683 127

Summa eget kapital **701 044** **683 127**

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	22	51 278	48 685
		51 278	48 685

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	23	1 315 000	1 365 000
Övriga skulder		510	0
		1 315 510	1 365 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		557 251	507 788
Leverantörsskulder		28 322	33 509
Skulder till Tyresö kommun		7 803	7 483
Aktuella skatteskulder		407	0
Övriga skulder		2 403	5 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	29 646	33 551
		625 832	587 671

Summa eget kapital och skulder **2 693 664** **2 684 483**



MR

Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

17 (39)

Koncernens
Kassaflödesanalys
Tkr

Not 2020-01-01 2019-01-01
 -2020-12-31 -2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	28 116	54 495
Avskrivningar som belastar resultatet	82 502	45 860
Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet	-760	-3 673
Betald skatt	-4 077	-4 023

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital**

105 781 92 659

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	-8 095	7 514
Förändring av kortfristiga skulder	-19 284	8 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 402	108 293

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-91 574	-179 106
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	26 547
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-91 574	-152 559

Finansieringsverksamheten

Övriga skulder	510	97 851
Utbetald utdelning	-227	-222
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	283	97 629

Årets kassaflöde

-12 889 53 363

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	93 638	40 275
Likvida medel vid årets slut	80 749	93 638



MA

Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

18 (39)

Moderbolagets Resultaträkning Tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	321 773	310 571
Övriga förvaltningsintäkter		6 039	5 023
		327 812	315 595
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-51 368	-45 659
Driftkostnader	3, 4	-123 991	-121 439
Personalkostnader	5	-34 970	-33 858
Fastighetsskatt		-5 401	-5 332
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65 487	-44 143
Övriga rörelsekostnader		-1 236	-7 527
		-282 453	-257 957
Rörelseresultat		45 359	57 637
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-2 003	12 914
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	105	116
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 490	-15 457
		-18 389	-2 427
Resultat efter finansiella poster		26 970	55 211
Bokslutsdispositioner	8	1 131	-19 245
Resultat före skatt		28 101	35 966
Skatt på årets resultat	9	-6 173	-3 602
Årets resultat		21 929	32 364

Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

19 (39)

Moderbolagets Balansräkning Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	2 436 616	1 850 184
Inventarier, verktyg och installationer	12	7 731	9 467
Pågående nybyggnader	13	116 416	676 261
		2 560 763	2 535 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14, 15	2 000	4 000
Andra långfristiga fordringar		1 143	1 194
		3 143	5 194
Summa anläggningstillgångar		2 563 906	2 541 105
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 364	825
Fordringar hos koncernföretag		279	254
Aktuella skattefordringar		4 506	0
Övriga fordringar	16	6 094	3 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	21 378	31 454
		33 621	36 095
Kassa och bank	18	63 068	74 816
Summa omsättningstillgångar		96 689	110 911
Summa tillgångar		2 660 595	2 652 016



Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

20 (39)

Moderbolagets Balansräkning Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19, 20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		15 000	15 000
Uppskrivningsfond		0	3 867
Reservfond		82 201	82 201
		97 201	101 068
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		539 483	507 345
Årets resultat		21 929	32 364
		561 412	539 709
Summa eget kapital		658 613	640 777
Obeskattade reserver	21	31 231	32 362
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	44 845	41 759
Summa avsättningar		44 845	41 759
Långfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut		1 315 000	1 365 000
Övriga skulder		510	0
Summa långfristiga skulder		1 315 510	1 365 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		525 000	475 000
Leverantörsskulder		27 860	33 417
Skulder till koncernföretag		25 488	25 432
Övriga skulder		2 403	4 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	29 646	33 294
Summa kortfristiga skulder		610 397	572 116
Summa eget kapital och skulder		2 660 595	2 652 016

Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

21 (39)

Moderbolagets
Kassaflödesanalys
Tkr

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 26 970 55 211
Avskrivningar som belastar resultatet 65 487 44 143

Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet 1 240 -5 388
Betald skatt -3 911 -3 969

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital 89 786 89 997**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar 8 813 7 180
Förändring av kortfristiga skulder -19 056 -8 147

Kassaflöde från den löpande verksamheten 79 543 105 324

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar -91 574 -177 389
Försäljning av materiella anläggningstillgångar 0 26 547

Kassaflöde från investeringsverksamheten -91 574 -150 842

Finansieringsverksamheten

Övriga skulder 510 100 000
Utbetald utdelning -227 -222

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 283 99 778

Årets kassaflöde -11 748 54 260

Likvida medel vid årets början 74 816 20 556

Likvida medel vid årets slut 63 068 74 816

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser.

Leasing

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasinggivaren till leasingtagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Finansiella leasingavtal

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Vid det första redovisningstillfället värderas tillgången och skulden till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som är direkt hänförliga till ingående och upplägg av leasingavtalet läggs till det belopp som redovisas som tillgång.

Efter det första redovisningstillfället fördelas minimileaseavgifterna på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnader det räkenskapsår de uppkommit.

Den leasade tillgången skrivs av över nyttjandeperioden.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatten för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader.



Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade och har inte nuvärdesberäknats.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnad och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter och ligger till grund för avskrivningen byggnader:

- Stomme 100 år
- Yttertak 40 år
- Fasad 50 år
- Fasadkomplement 40 år
- Installation stomme 50 år
- Installation teknisk 25 år
- Markanläggning 20 år

Avskrivningar för maskiner och inventarier görs enligt linjär metod. Tillämpad livslängd är 3 till 5 år.

Avskrivningar för goodwill görs enligt linjär metod. Goodwill skrivs av på 5 år.

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att ett tillgångsvärde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella skulder och tillgångar

Finansiella skulder och tillgångar redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNR 2012:1.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill



Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt Moderbolaget

	2020	2019
Hyresintäkter brutto		
Bostäder	288 332	277 920
Lokaler	23 928	23 536
Övrigt	10 668	10 608
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-681	-854
Lokaler	-110	-87
Övrigt	-363	-553
	321 773	310 571

Not 3 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2020	2019
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	267	237
	267	237
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	76	35
	76	35

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2020	2019
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	267	237
	267	237

**Not 4 Driftkostnader
Koncernen**

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	18 573	17 957
Reparationer	10 120	8 014
Vatten	16 471	15 976
El	12 995	10 010
Avfallshantering	9 635	10 001
Uppvärmning	25 048	26 196
Övriga driftkostnader	31 797	33 400
	124 639	121 554

Moderbolaget

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	18 442	17 957
Reparationer	9 364	7 647
Vatten	16 471	15 976
El	13 333	10 753
Avfallshantering	9 635	10 001
Uppvärmning	25 048	26 196
Övriga driftkostnader	31 698	32 909
	123 991	121 439



**Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	19	17
Män	29	27
	48	44
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 545	1 542
Övriga anställda	20 885	18 258
	22 429	19 800
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	624	773
Pensionskostnader för övriga anställda	1 682	2 240
Övriga sociala kostnader	7 221	7 303
	9 527	10 316
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	31 956	30 116

Moderbolaget

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	19	17
Män	29	27
	48	44
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 545	1 542
Övriga anställda	20 885	18 258
	22 429	19 800
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	624	773
Pensionskostnader för övriga anställda	1 682	2 240
Övriga sociala kostnader	9 527	7 303
	9 527	10 316
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	31 956	30 116

Till styrelsens ordförande har under året totalt utbetalats 254 tkr och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 195 tkr (252 tkr).



VD

Pensionsförmåner utgår i enlighet med Tyresö Bostäders avtal KAP-KL samt avtal om Alternativ KAP-KL. Pensionsålder 65 år. Tyresö Bostäder har tecknat sjukvårdsförsäkring för VD med årlig premie på 16 tkr.

Vid uppsägning från företags sida gäller 6 månaders uppsägningstid.

Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2020	2019
Andel kvinnor i styrelsen	42 %	38 %
Andel män i styrelsen	58 %	62 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2020	2019
Dröjsmålsräntor	105	116
	105	116

Moderbolaget

	2020	2019
Dröjsmålsräntor	105	116
	105	116

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2020	2019
Fastighetslån	9 128	8 422
Övriga räntekostnader	93	40
Borgensavgift Tyresö Kommun	7 360	7 278
	16 581	15 740

Moderbolaget

	2020	2019
Fastighetslån	9 128	8 138
Övriga räntekostnader	2	40
Borgensavgift Tyresö Kommun	7 360	7 278
	16 490	15 457

Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

29 (39)

**Not 8 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	-4 693	-5 332
Återföring från periodiseringsfond	5 906	3 872
Lämnade koncernbidrag	0	-17 685
Förändring av överavskrivningar	-82	-100
	1 131	-19 245

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	3 519	3 475
Uppskjuten skatt	2 852	461
Totalt redovisad skatt	6 371	3 936

Moderbolaget

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	3 088	3 475
Uppskjuten skatt	3 085	127
Totalt redovisad skatt	6 173	3 602

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		28 102		35 966
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-6 014	21,40	-7 697
Ej avdragsgilla kostnader		-458		-50
Ej skattepliktiga intäkter		0		2 764
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar		3 458		1 560
Schablonintäkt periodiseringsfond		-33		-28
3 % av återförd periodiseringsfond		-38		-25
Övrigt		-4		1
Redovisad effektiv skatt	10,99	-3 088	9,7	-3 475

Not 10 Goodwill

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 863	3 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 863	3 579
Årets avskrivningar	-2 863	-716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 863	-716
Utgående redovisat värde	0	2 863

**Not 11 Byggnader och mark
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	2 325 991	2 169 061
Omklassificeringar	653 991	189 195
Försäljningar/utrangeringar	-54 816	-32 265
Ingående anskaffningsvärden mark	211 321	205 248
Inköp mark under året	0	8 861
Försäljning mark under året	0	-2 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 136 487	2 537 312
Ingående avskrivningar	-644 486	-615 783
Försäljningar/utrangeringar	7 071	13 676
Årets avskrivningar	-62 456	-42 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-699 871	-644 486
Ingående nedskrivningar	-27 627	-27 627
Omklassificeringar	9 942	0
Utrangeringar	17 685	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-27 627
Utgående redovisat värde	2 436 616	1 865 200



Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	2 283 977	2 127 049
Omklassificeringar	653 990	189 195
Försäljningar/utrangeringar	-12 803	-32 265
Ingående anskaffningsvärden mark	211 323	205 248
Inköp mark under året	0	8 861
Försäljning mark under året	0	-2 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 136 487	2 495 300
Ingående avskrivningar	-635 174	-607 472
Försäljningar/utrangeringar	-2 241	13 676
Årets avskrivningar	-62 456	-41 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-699 871	-635 174
Ingående nedskrivningar	-9 942	-9 942
Omklassificeringar	9 942	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-9 942
Utgående redovisat värde	2 436 616	1 850 184

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 053	22 103
Inköp	1 295	3 629
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 347	22 053
Ingående avskrivningar	-12 586	-13 500
Försäljningar/utrangeringar	0	3 678
Årets avskrivningar	-3 030	-2 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 616	-12 586
Utgående redovisat värde	7 731	9 467

a
MK

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 053	22 103
Inköp	1 295	3 179
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 347	22 053
Ingående avskrivningar	-12 586	-13 500
Försäljningar/utrangeringar	0	3 229
Årets avskrivningar	-3 030	-2 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 616	-12 586
Utgående redovisat värde	7 731	9 467

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	676 261	700 340
Investeringar	98 802	172 735
Överfört till färdigställda fastigheter och mark	-658 647	-196 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 416	676 261
Utgående redovisat värde	116 416	676 261

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	676 261	700 340
Investeringar	98 802	172 735
Överfört till färdigställda fastigheter och mark	-658 647	-196 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 416	676 261
Utgående redovisat värde	116 416	676 261

Not 14 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000	4 000
Nedskrivning	-2 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000	4 000
Utgående redovisat värde	2 000	4 000

**Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Rösträtts- andel	Antal andelar
Tyresö Vindkraft AB	100%	1 000

	Org.nr	Säte
Tyresö Vindkraft AB	556983 - 4855	Tyresö

**Not 16 Övriga fordringar
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	5 962	1 190
Övriga kortfristiga fordringar	798	2 372
	6 760	3 562

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	5 987	1 190
Övriga kortfristiga fordringar	107	2 372
	6 094	3 562

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	358	778
Förutbetalda fasta kostnader fjärrvärme	17 665	26 342
Övriga förutbetalda kostnader	3 780	4 353
	21 803	31 473

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	358	778
Förutbetalda fasta kostnader fjärrvärme	17 665	26 342
Övriga förutbetalda kostnader	3 355	4 333
	21 378	31 454

a
MR

Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

34 (39)

**Not 18 Likvida medel
Koncernen**

2020-12-31 **2019-12-31**

Likvida medel

Banktillgodohavanden	18 029	19 022
Tillgodohavanden på kommunkonto	62 720	74 616
	80 749	93 638

Moderbolaget

2020-12-31 **2019-12-31**

Likvida medel

Banktillgodohavanden	349	200
Tillgodohavanden på kommunkonto	62 720	74 616
	63 068	74 816

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal aktier	15 000	1 000

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2020-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	539 709
Årets vinst	21 929

disponeras så att

Till aktieägare utdelas	136
I ny räkning överföres	561 502
	561 638



Not 21 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 882	1 800
Periodiseringsfond vid 2016 års taxering	0	5 906
Periodiseringsfond vid 2017 års taxering	3 746	3 746
Periodiseringsfond vid 2018 års taxering	6 164	6 164
Periodiseringsfond vid 2019 års taxering	9 415	9 415
Periodiseringsfond vid 2020 års taxering	5 332	5 332
Periodiseringsfond vid 2021 års taxering	4 693	0
	31 231	32 362

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	48 685	48 409
Årets avsättningar	2 593	276
	51 278	48 685

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	41 759	41 633
Årets avsättningar	3 086	126
Belopp vid årets utgång	44 845	41 759

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (195 mnkr). Uppskjuten skatt har beräknats på kommande års bolagsskatt och uppgår totalt för 2020 till en skuld på 44,8 mnkr för moderbolaget och 51,3 mnkr för koncernen.

Not 23 Långfristiga skulder

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom 2 - 5 år		
Fastighetslån	-1 315 510	-1 365 000
	-1 315 510	-1 365 000

Moderbolaget



MAR

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom 2 - 5 år		
Fastighetslån	-1 315 510	-1 365 000
	-1 315 510	-1 365 000

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Semesterlön	1 614	1 340
Utgiftsräntor	980	975
Förutbetalda hyror	22 143	26 025
Övriga upplupna kostnader	4 908	5 211
	29 646	33 551

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Semesterlön	1 614	1 340
Utgiftsräntor	980	975
Förutbetalda hyror	22 143	26 025
Övriga upplupna kostnader	4 908	4 954
	29 646	33 294

**Not 25 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Garantiåtagande FASTIGO	392	392
Spärrade bankmedel	72	72

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Garantiåtagande FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)	356	356

Femårsöversikt

Nyckeltal		2020	2019	2018	2017	2016
Bostäder	st	3 380	3 383	3 247	3 070	3 069
Bostads- och lokalyta	kvm	251 990	252 035	242 154	233 470	233 394
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 239	1 227	1 157	1 126	1 122
Omflyttningsfrekvens	%	11	8,6	9,7	7,5	7,3
Vakanser, bostäder 31 dec	st	0	0	0	0	0
Omsättning	mnkr	328	316	287	275	271
Resultat efter finansiella poster	mnkr	28	55	45	31	103
Balansomslutning	mnkr	2 661	2 652	2 493	2 158	1 930
Direktavkastning bokfört värde	%	5,2	6,1	6,2	5,0	5,2
Direktavkastning marknadsvärde	%	2,2	2,5	2,6	2,3	2,7
Synligt eget kapital	mnkr	661	651,2	609	579	561
Avkastning på eget kapital	%	3,5	6,6	4,9	3,2	17,5
Soliditet	%	25,7	25,9	25,6	27,8	29,8
Justerad soliditet	%	53,5	52,4	50,8	53,6	52,2
Fastighetslån	mnkr	1 840	1 840	1 740	1 440	1 240
Skuldsättningsgrad	ggr	2,8	2,8	2,9	2,5	2,2
Genomsnittlig låneränta	%	0,46	0,44	0,38	0,59	1,13
Fastighetsinvesteringar	mnkr	98,8	173,9	447,2	285,5	102
Årsarbetare	antal	43	36	39	39	36
Personalomsättning	%	8,6	9,6	9,3	9,5	10,1

Definitioner

Driftnetto kr/kvm

Rörelseresultatet exklusive avskrivningar på fastigheter och vinst vid avyttring av fastigheter i förhållande till totala antal kvadratmeter av bostäder och lokaler

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittligt bokförda värde

Synligt eget kapital

Redovisat eget kapital

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital

Soliditet

Synligt eget kapital + obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen



Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till synligt eget kapital

Genomsnittlig låneränta

Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen

Årsanställda

Omräkning av antalet anställda till helårsarbetande med tillämpande av vägd årsarbetstid

Personalomsättning

Antalet avgångar i förhållande till genomsnittligt antal anställda

Styrelse, revisorer och ledande befattningshavare

Ordinarie ledamöter

Marie Åkesdotter (mp), ordförande

Leif Lanke (l), vice ordförande

Thomas Henriksson (s)

Mathias Tegnér (s)

Chris Helin (m)

Ida Antonsson (m)

Henrik Lundin (c)

Eija Rätty (s)

Anders Vickberg (sd)

Suppleanter

Inger Wolf Sandahl (v)

Klas Torstensson (m)

Arbetsstagarrepresentanter

Ann-Sofie Persson, Vision

Dan Lundqvist, Fastighetsanställdas förbund

Revisor

KPMG AB

Ledande befattningshavare

Maria Öberg, verkställande direktör

Christina Lind, kund- & ekonomichef

Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare

Daniel Sedighha Mattsson, fastighetschef

Jan Stenman, verksamhetsutvecklare



Marie Åkesdotter
Ordförande

Leif Lanke

Thomas Henriksson

Mathias Tegnér

Chris Helin

Ida Antonsson

Henrik Lundin

Eija Rätty

Anders Vickberg

Maria Öberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03
KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor







§ 50 Bolagsstyrningsrapport, bilaga

Genomgång av bolagsstyrningsrapport för år 2020 till kommunfullmäktige.

Styrelsens beslut:

Att fastställa bolagsstyrningsrapporten för 2020 avseende Tyresö Bostäder AB.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Bolagsstyrningsrapport för Tyresö Bostäder 2020

Styrelsen

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

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

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

Ingen av styrelsens ledamöter, suppleanter, arbetstagarrepresentanter eller VD har uppdrag, aktier, andelar eller andra intressen i företag som bolaget har affärsförbindelser med eller som är verksamt i samma bransch som bolaget.

Under 2020 har styrelsen och VD haft en av styrelsen beslutad arbetsordning och skriftliga instruktioner att förhålla sig till. Arbetsordning och instruktioner reglerar styrelsens respektive VD:s roll, befogenheter och ansvar. Även en av styrelsen beslutad attestordning finns för bolaget att följa.

Bolagets kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer

Vid bolagsstämman 2019-03-26 utsågs KPMG AB till revisorer i bolagen för en period om fyra år.

Bolaget har kontakt med ordinarie revisorer löpande vid behov samt vid granskning av intern kontroll och den årliga bokslutsgranskningen. Kontakt med kommunens lekmannarevisorer sker i samband med bokslutet eller vid särskilda granskningsuppdrag.

Innan bokslut fastställs träffar bolagets ledning revisorerna. Innan styrelsebeslut avseende årsredovisningen hålls ett slutrevisionsmöte där revisorerna redovisar iakttagelser från pågående revision och bolagets ledning redovisar sin syn på frågor från revisorerna.

Revisionsberättelse samt lekmannarevisorns granskningsrapport lämnas efter styrelsens beslut avseende årsredovisningen. Alla skriftliga rapporter från bolagets revisorer lämnas till styrelsen för kännedom.

Intern kontroll

I en granskning under hösten 2019 utförd av EY, på uppdrag av Tyresö kommun, konstaterades att bolagets kontrollplan var tillräcklig. Däremot saknades en dokumenterad risk- och väsentlighetsanalys samt att planen inte hade behandlats av styrelsen.

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

Tyresö Bostäders riktlinjer för intern kontroll är att:

- identifiera risker så att dessa kan förebyggas och förhindras
- finansiell rapportering och information om verksamheten är korrekt
- verksamheten bedrivs ändamålsenlig och kostnadseffektiv
- tillämpliga lagar, föreskrifter och policys efterlevs

Ärenden som bolaget överlämnat till ägaren Tyresö kommun 2020

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

Uppföljning av bolagets ändamål och ägardirektiv

Bolagsordningen; föremål och ändamål	Uppföljning
<p>Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Tyresö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar.</p> <p>I verksamheten ska bolaget främja en miljömässigt hållbar energianvändning.</p> <p>Bolaget kan även inneha aktier och andra andelar i sådana bolag som har den verksamhet som anges i första stycket.</p>	<p><i>Verksamheten är förenlig med fastställda föremål.</i></p> <p>Bolagsplanen för åren 2020 – 2022 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt de särskilda ägardirektiven. Planen beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta.</p> <p>Bolaget äger samtliga aktier i dotterbolaget Tyresö Vindkraft AB.</p>
<p>Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Tyresö kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.</p> <p>Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.</p> <p>Tillåtna värdeöverföringar inklusive vinstutdelning från ett kommunalt bostadsaktiebolag till ägaren framgår av 3 - 5 §§ lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.</p> <p>Om bolaget likvideras ska dess behållna tillgångar tillfalla Tyresö kommun, samt att eventuellt överskott utöver det av Tyresö kommun tillskjutna kapitalet, ska utnyttjas till gagn för bostadsförsörjningen i kommunen.</p>	<p><i>Verksamheten är förenlig med fastställda ändamål.</i></p> <p>Bolagsplanen för åren 2020 – 2022 är framtagen utifrån ägarens ändamål med verksamheten samt de särskilda ägardirektiven. Planen beskriver hur bolaget arbetar med att uppfylla detta.</p>

Ägardirektiv	Uppföljning
<p>1. Bolagets huvudinriktning På affärsmässiga principer ska bolaget förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskeden inom Tyresö kommun.</p> <p>Bolaget ska verka för att skapa social gemenskap, god service och trygghet i bostadsområdena samt ge förutsättningar för medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna.</p> <p>Bolaget ska handha bostadsförmedlingen inom kommunen.</p> <p>Bolaget ska förutom vad som anges ovan även uppmärksamma bostadsförsörjningen för följande tre grupper:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ungdomar som söker sitt första egna boende • äldre som efterfrågar anpassade boenden, ökad trygghet för att längre kunna bo kvar i egen lägenhet • personer som av särskilda skäl har svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden. I detta ligger bland annat att hantera förturer i bostadskön enligt närmare överenskommelse med kommunens socialförvaltning. <p>Hur bolaget avser arbeta för att nå de angivna syftena redovisas till kommunen i en treårig bolagsplan. Planen ska utgå från de mål med mera som beslutats i kommunens treåriga kommunplan och beskriva hur bolaget avser att arbeta för att uppfylla målen.</p> <p>Väsentligare nyförvärv, nybyggnation eller försäljning av fastigheter ska godkännas av kommunen.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i> </p> <p>Under 2020 har befintliga bostadsområden har förvaltats enligt uppdraget. På grund av den rådande pandemin har förvaltningen till största delen utförts i gemensamma utrymmen och utvändigt på våra fastigheter och områden. Endast akuta fel har hanterats inne i lägenheter.</p> <p>Pandemin medförde även att endast två lokala hyresgästföreningar deltog i möten under året, trots att de var digitala. Möten med kommittén för boinflytande har dock hållits som planerat, totalt fyra gånger, varav tre stycken varit digitala.</p> <p>Två av bolagets bostadsområden har självförvaltning av områdets innergårdar.</p> <p>Under året har totalt 227 lägenheter förmedlats till bolagets intressekö.</p> <p>2015 beslöt styrelsen att reservera 97 lägenheter på 1 rum och kök, max 40 kvm, som ungdomslägenheter för sökanden upp till och med 24 år. Ytterligare 11 ungdomslägenheter har skapats genom ombyggnad av två lokaler.</p> <p>Fram till och med 2019 hade 34 lägenheter förmedlats till ungdomar, och under 2020 förmedlades ytterligare 24 lägenheter.</p> <p>Under 2018 beslöt styrelsen att reservera 17 lägenheter och under 2019 beslöt styrelsen att reservera ytterligare 28 lägenheter för framtida förmedling till seniorkön. Tyresö Bostäder har därmed 185 lägenheter reserverade för seniorer från 70 år.</p> <p>Totalt har 28 lägenheter förmedlats till seniorer under 2020.</p> <p>11 förturer har beviljats i samråd med Tyresö kommun.</p> <p>Inga väsentliga nyförvärv, nybyggnation eller försäljning av fastigheter har genomförts under året.</p>



<p>1.1 Kompletterande ägardirektiv 2019-05-16 beslöt Kommunfullmäktige att komplettera ägardirektivet innebärande att 10 % av de lägenheter bolaget förmedlar ska tillfalla Tyresö kommun från och med de 2019-10-01.</p> <p>Ytterligare ett kompletterande ägardirektiv beslöts av Kommunfullmäktige den 2020-01-23 innebärande att bolaget ska projektera ombyggnaden av fastigheten Björkdalen i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 2019-11-12.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i></p> <p>Kommunen har blivit erbjuden ett antal lägenheter under 2020 men endast tackat ja till totalt 8 lägenheter, motsvarande 3,5 %. Anledningen är att kommun inte haft behov av fler lägenheter.</p> <p>Projektering pågår.</p>
<p>2. Ekonomiska mål Bolaget ska drivas så att en förräntning - före skatt men exklusive eventuella realisationsvinster eller-förluster - uppnås av det egna kapitalet som med en halv procentenhet överstiger kommunens vid vart år gällande internränta till dess att en soliditet om 15 procent har uppnåtts. Därefter bedrivs verksamheten så att lägst den soliditetsnivån upprätthålls.</p> <p>Till kommunen ska bolaget årligen lämna en utdelning på aktiekapitalet (15 miljoner kronor) som med en procentenhet överstiger den genomsnittliga statslåneräntan under närmast föregående räkenskapsår. Utdelningen får inte överstiga det resultat som uppnåtts.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i></p> <p>Förräntning enligt ägardirektiv för 2020 uppgick till 3,5 procent (målet var överstigande 2,0 procent).</p> <p>Soliditeten per 2020-12-31 uppgick till 25,7 procent.</p> <p>Utdelning på aktiekapitalet under 2020 uppgick till 226,5 tkr (motsvarar 1,51 procent).</p>
<p>3. Finansiering och kapitalförvaltning Bolaget ska följa den av kommunfullmäktige beslutad "finanspolicy för Tyresö kommun och dess helägda företag".</p> <p>Lån får endast tas upp mot kommunal borgen. Lån får inte tas upp genom inteckning i bolaget.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i></p> <p>Bolaget har följt den finanspolicy som kommunfullmäktige beslutat.</p> <p>Under 2020 har inga ny lån tagits. Refinansiering har skett med 475 mnkr mot kommunal borgen.</p>
<p>4. Rapportering till ägaren Bolaget ska, förutom årsredovisning, till kommunen</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i></p> <p>Styrelsen har sammanträtt totalt nio gånger under 2020.</p>

A
MIA

<ul style="list-style-type: none"> • under verksamhetsåret avge periodrapporter som förutom resultaträkning för perioden omfattar en resultatprognos för året. Av rapporterna skall vidare aktuellt uthyrningsläge, aktuell lånestock och viktigare händelser redovisas. Rapporteringen samordnas tidsmässigt med vad som gäller för kommunens egen verksamhet, • minst en gång per år redovisa en långtidsbedömning över bolagets ekonomi, • minst en gång per år redovisa hur arbetet enligt den under punkt 1 angivna bolagsplanen fortskrider samt • löpande inge styrelseprotokoll <p>Vid ordinarie årsstämma ska allmänheten beredas möjlighet att som åhörare följa stämman. Plats och tidpunkt för bolagsstämma skall på lämpligt sätt tillkännages i god tid före stämman.</p>	<p>Samtliga protokoll med tillhörande underlag och rapporter har tillställts kommunstyrelseförvaltningen där periodrapporter, prognoser, uthyrningsläget samt aktuell lånestock redovisats.</p> <p>Bolaget har inte redovisat någon långtidsprognos under 2020 men planerar att göra det i samband med tertialbokslut 1 2021.</p> <p>Bolaget har redovisat en treårig bolagsplan för åren 2020 – 2022, en ettårig verksamhetsplan för 2020 samt en kommunikationsplan som beskriver hur bolaget avser arbeta.</p> <p>Bolaget har hållit bolagsstämma där hyresgästföreningen i Tyresö inbjudits att närvara.</p>
<p>5. Miljö Bolaget ska arbeta för hållbarhet i fastighetsbeståndet, bland annat med minskad energianvändning och ökad användning av förnybara energikällor.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i> </p> <p>Bolaget har fortsatt investerat i och vidtagit energibesparande åtgärder som bland annat omställning till ledbelysning, installation av bergvärme och värmepumpar samt utökat möjlighet till matavfallsinsamling. På två områden har plats för stadsodling iordningsställt.</p>
<p>6. Övrigt Bolaget skall medverka till att samordna sin och kommunens administrativa verksamhet och utnyttja gemensamma system (t ex telefonväxel, ekonomisystem och PA-system) när det är kostnadseffektivt.</p> <p>I sin inköps- och upphandlingsverksamhet ska bolaget så långt möjligt tillämpa kommunens inköpspolicy och medverka i "koncernens" inköpssamordning. Bolaget ska i tillämpliga delar följa kommunens regler för representation, värdskap, resor m m.</p>	<p><i>Ägardirektivet är uppfyllt</i> </p> <p>Bolaget har gemensamt telefonisystem med kommunen. Andra administrativa system har bedömts inte vara kostnadseffektivt att ha gemensamt.</p> <p>Bolaget tillämpar kommunens inköpspolicy och medverkar i inköpssamordning så långt det är möjligt.</p> <p>Gemensamma upphandlingar har under 2020 gjorts avseende larm och passage, hisservice samt förmånsnytt.</p>




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

Bolagets VD ingår i kommundirektörens ledningsgrupp.

Bolagets VD har under året deltagit regelbundet i kommunens ledningsgrupp.

Tyresö den 19 mars 2021



Marie Åkesdotter
Ordförande



Maria Öberg
VD







§ 51 Energibokslut 2020, bilaga

Presentation av energibokslut.

Styrelsens beslut:

Att notera energibokslut för år 2020.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			



TYBO

BAKGRUND OCH SYFTE

Tyresö Bostäder ägs av kommunen och är ett så kallat allmännyttigt bostadsföretag. Uppgiften är att skapa största möjliga nytta för ägare och hyresgäster.

Att effektivisera användningen av energi är ett viktigt medel för att minska belastningen på klimat, miljö och hälsa.

Riksdagen beslutade 2009 om två mål för effektivare energianvändning, ett till 2020 och ett till 2016.

- Målet till 2020 uttrycks som ett sektorsövergripande mål om minskad energiintensitet om 20 procent mellan 2008 och 2020.

Målet till 2016 är, i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/32/EG om effektiv slutanvändning av energi och energitjänster, att åstadkomma en energibesparing med avseende på slutanvänd energi till 2016 om minst 9 procent av det årliga genomsnittet 2001–2005, vilket motsvarar 33 TWh.

För att följa upp och synliggöra måluppfyllnad, trender på energi- och vattenanvändningen på årsbasis sammanställs ett energibokslut för 2020.

Energibokslutet kan ses som en del i det underlag som ligger till grund för det fortsatta energi arbetet som syftar till att reducera energianvändningen.

METODER OCH KRITERIER FÖR ENERGIBOKSLUTET

Metoden för att genomföra energibokslutet är att samla in statistik för energianvändning, areor, energislag, genomförda åtgärder samt att ta fram nyckeltal.

Även planerade åtgärder för 2021 presenteras.

Avsnittet total energi visar fastigheternas sammanlagda energianvändning och nyckeltal i kWh/m². Uppgifterna baseras på köpt energi. Energinvändningen är uppdelad på värme (fjärrvärme och elvärme) och fastighetsel. All värmeanvändning är graddagskorrigerad.

Under året har en del fördelningar mellan fastigheter ändrats samt en del felaktiga mätare korrigerats. Detta påverkar till viss del även historiska värden till mer korrekta. Startvärdet från 2008 är dock oförändrat.

Trenden för nyckeltalet är varierande över åren. Totalt sett har nyckeltalet reducerats med 31,4 % mellan 2008 och 2020.

Målnivån 2020 är 133,6 kWh/m² att ställa mot utfallet på 114,5 kWh/m² vilket ger att måluppfyllnaden 2020 är 157,2 % vilket betyder att energimålet är uppnått. Senaste året har en reduktion med 2,4 % noterats på den totala energianvändningen.

På kommande sida kan nyckeltalet för respektive fastighet och hur utvecklingen sett ut 2019-2020 studeras närmare.

Om nyckeltalen studeras på fastighetsnivå är det 503-Centralområdet med 162 kWh/m² som toppar. En annan fastighet med höga nyckeltal är 600-Granängsringen med 153 kWh/m².

Ser vi till de fastigheter med lägst energianvändning per m² är 401-Gösen med 45 kWh/m² följd av 521-Kattfoten med 48 kWh/m² de mest framstående. 405-Ekbacken nya redovisar i det här fallet enbart fastighetselen, 14 kWh/m². Värmen till 405-Ekbacken nya ingår i 403 & 406-Ekbacken.

De som reducerat sina nyckeltal mest är 570-Angelikan/Basilikan med 48 kWh/m² från 172 kWh/m² till 123 kWh/m² och 535-Rullstensåsen som reducerat 2019 års värde 80 kWh/m² till 64 kWh/m² 2020.

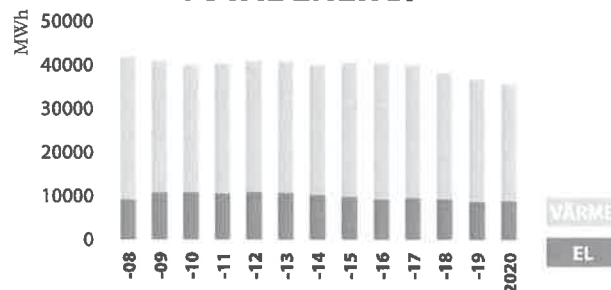
511-Temyntan finns inte med i energisammanställningen eftersom det inte finns någon energianvändning att redovisa.

407-Hasselbacken är med i årsbokslutet för första gången.

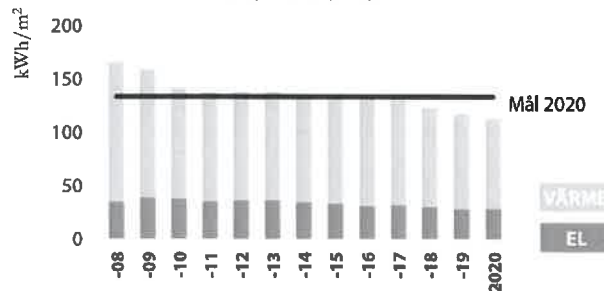
MÅLUPPFYLLNAD



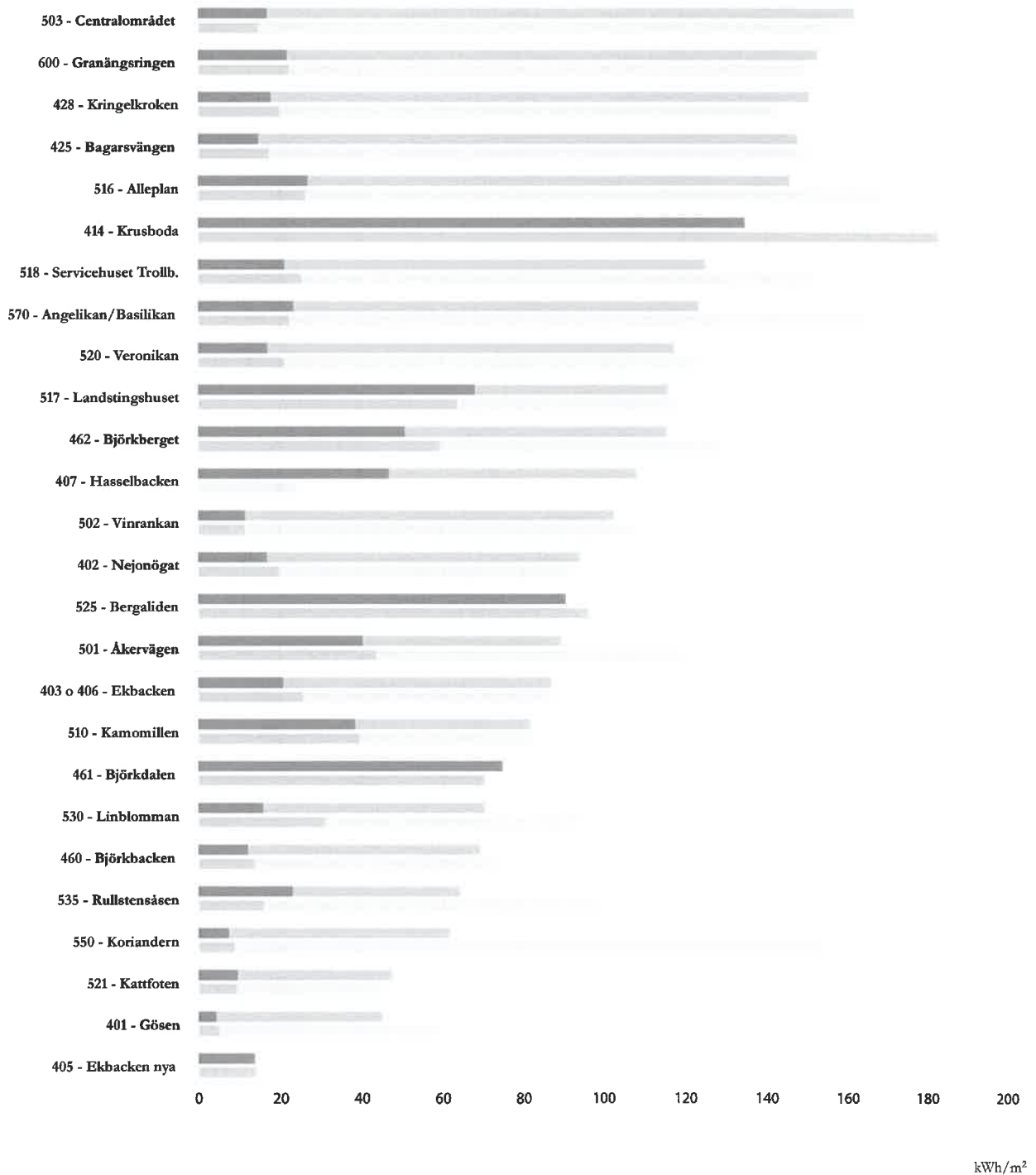
TOTAL ENERGI



NYCKELTAL



Diagrammet visar en kort trend på fastighetsnivå. Den övre stapeln för varje fastighet består av el och värme och visar 2020 års specifika energianvändning. Den undre, lite ljusare stapeln, visar 2019 års nyckeltal i kWh/m².

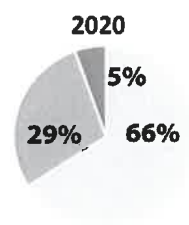
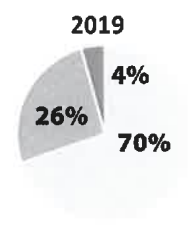
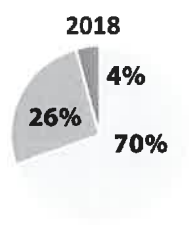
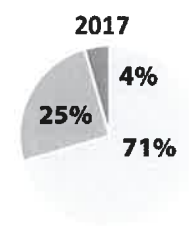
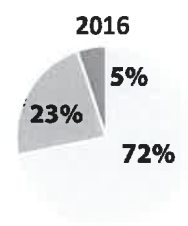
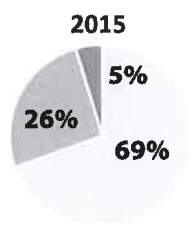
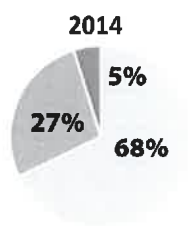
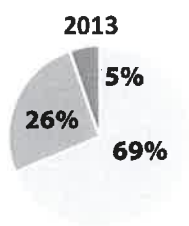
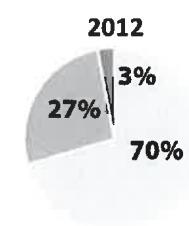
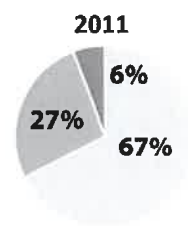
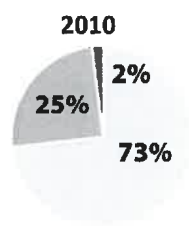
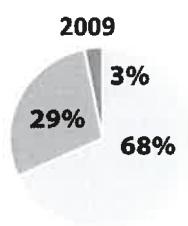
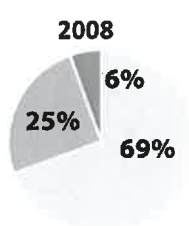
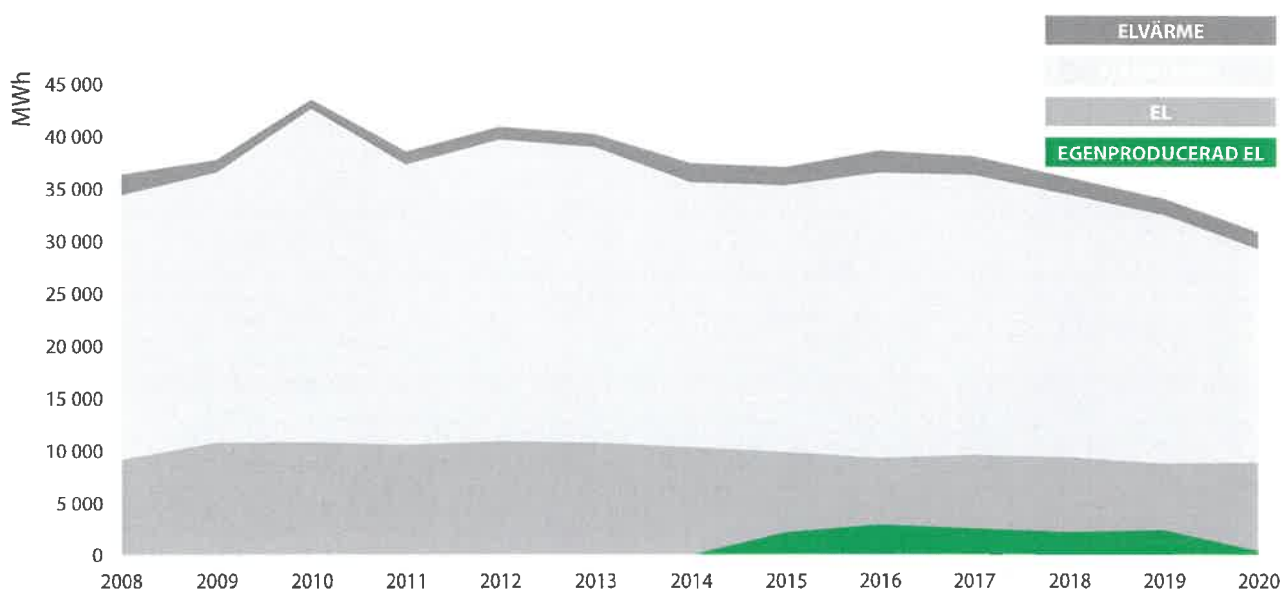


2020 EL VÄRME
2019 EL

I detta avsnitt redovisas fördelningen mellan de olika energislagen. Energianvändningen är den faktiska vilket gör att trenden är något svårtolkad. Det ger ändå en bra bild över vilka energislag som används samt fördelningen mellan dessa.

Den gröna delen nedan motsvarar den egenproducerade delen av el 2015-2020. Den delen kommer från det vindkraftverk som ägdes tillsammans med Tyresö Kommun. Vindkraftverket driftsattes i december 2014. Vindkraftverket resulterade 2020 i en produktion av el motsvarande 387 MWh.

I februari 2020 brann vindkraftverket och har sedan dess inte varit driftsatt.



Avsnittet total vattenanvändning visar fastigheternas sammanlagda vattenanvändning och nyckeltal i l/m².

Under året har en del fördelningar mellan fastigheter ändrats samt en del felaktiga mätare korrigerats. Detta påverkar till viss del även historiska värden till mer korrekta. Startvärdet från 2008 är dock oförändrat.

Trenden för nyckeltalet är varierande över åren. Totalt sett har nyckeltalet reducerats med 12,0 % mellan 2008 och 2020.

Målnivån 2020 är 1317 l/m² att ställa mot utfallet på 1449 l/m².

Måluppfyllnaden 2020 är 59,8 %.

På kommande sida kan nyckeltalet för respektive fastighet och hur utvecklingen sett ut 2019-2020 studeras närmare.

Om nyckeltalen studeras på fastighetsnivå är det 600-Granängstringen med sina höga 1 987 l/m² som har den högsta användningen tätt följd av 4525-Bergaliden med 1 876 l/m² och 535-Rullstensåsen med 1 832 l/m².

Ser vi till de fastigheter med lägst vattenanvändning per m² är 517-Landstingshuset med 285 l/m² följd av 460-Björkbacken med 345 l/m² de mest framstående.

Störst nedgång noterar 461-Björkdalen som reducerat 2019 års värde 1 764 l/m² till 1 139 l/m² 2020. Även 518-Servicehuset Trollb. har reducerat sin vattenanvändning det senaste året. Reduceringen är från 1 712 l/m² till 1 356 l/m².

405-Ekbacken nya redovisar sin vattenanvändning på 403 & 406 - Ekbacken.

407-Hasselbacken finns med i sammanställningen för första gången med sina 1 130 l/m².

Även 511-Temyntan finns med. Nyckeltalet för 511-Temyntan är 1 264 l/m².

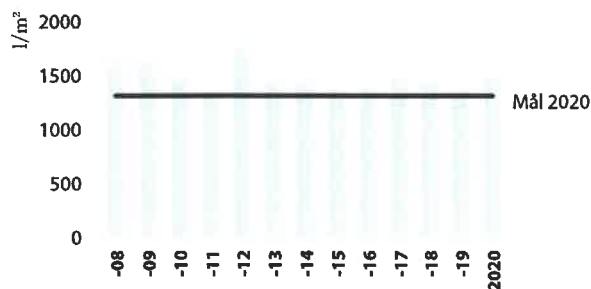
MÅLUPPFYLLNAD



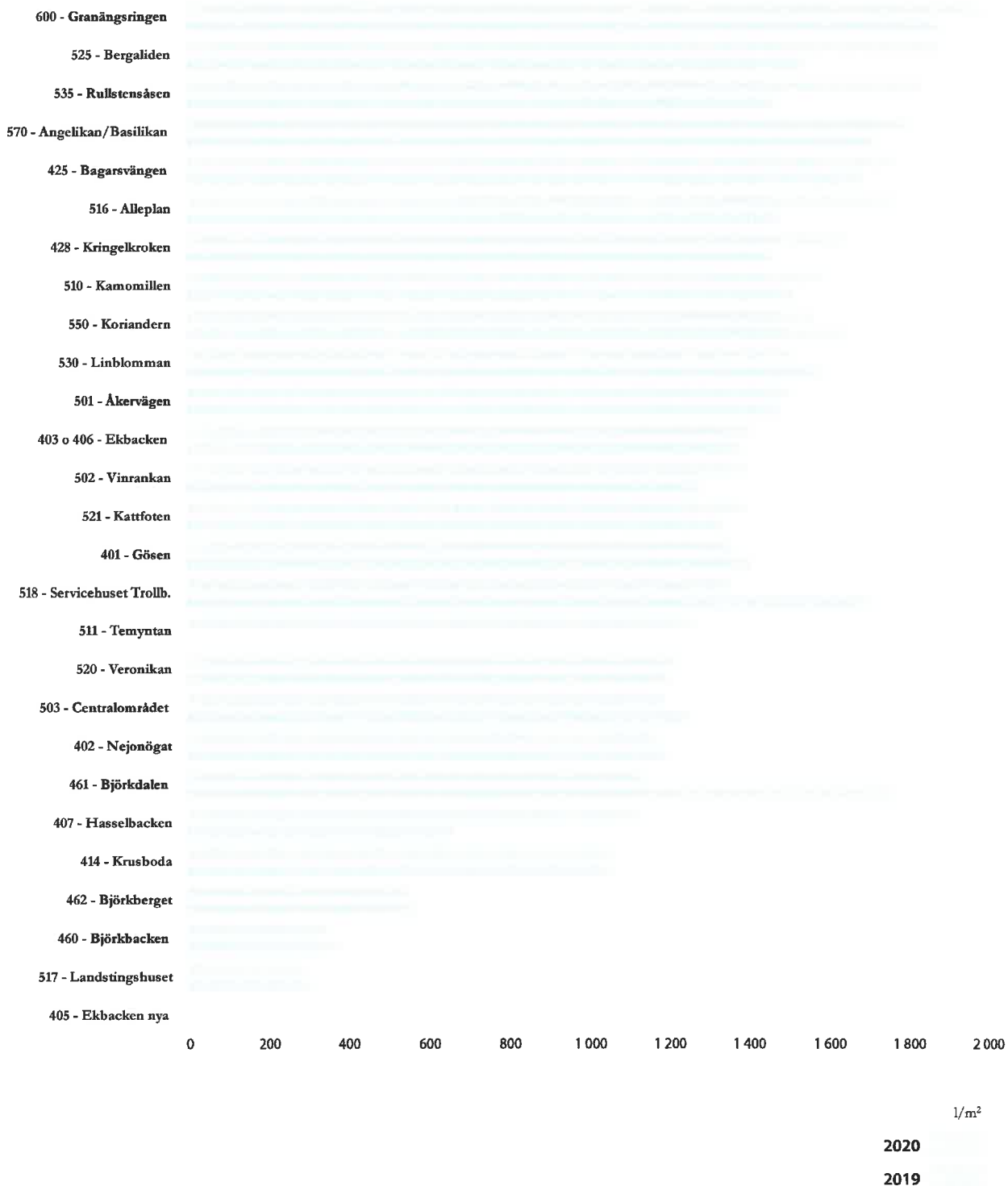
VATTEN



NYCKELTAL



Diagrammet visar en kort trend på fastighetsnivå. Den övre stapeln för varje fastighet visar 2020 års specifika vattenanvändning. Den undre, lite ljusare stapeln, visar 2019 års nyckeltal i l /m².



[Handwritten signature]

ENERGI OCH UNDERHÅLLSÅTGÄRDER GENOMFÖRDA AV TEKNIKAVDELNINGEN 2017

- 402 Nejonögat - nytt FTX aggregat installerat.
- 403 Ekbacken - nya motorer till frånluftfläktar.
- 403 Ekbacken - nytt expansionskärl till värmeåtervinning.
- 460 Björkebo - 2 st. nya FTX aggregat installerade.
- 501 Åkervägen - 2 st. nya undercentraler installerade.
- 501 Åkervägen - installation av ny ventilation med frånluftvärmepumpar.
- 501 Åkervägen - byte av samtliga fönsterventiler.
- 502 Vinrankan - installation av ny värmepump.
- 502 Vinrankan - byte av samtliga fönsterventiler.
- 510 Kamomillen - byte av samtliga fönsterventiler.
- 525 Bergaliden - installation av 2 st. nya FTX aggregat.
- 601 Granängsringen - ombyggnation av 8 st. frånluftfläktar.
- 601 Granängsringen - installation av 73 st nya luftvärmepumpar till takvåningar.
- 601 Granängsringen - byte av samtliga fönsterventiler.
- Installation av 1700 st temperaturlogger i lägenheter.
- Löpande OVK på aktuella objekt.

ENERGI OCH UNDERHÅLLSÅTGÄRDER GENOMFÖRDA AV TEKNIKAVDELNINGEN 2018

- Servicehuset Bollmoravägen 28 D - nytt ventilationsaggregat.
- 502 Vinrankan - ny frånluftventilation.
- 600 Granängsringen - installation av 25 st. frånluftvärmepumpar plan 8.
- Kumla Allé 7 - nytt ventilationsaggregat restaurangen.
- 550 Koriandern - bergvärmeanläggning.
- Kumla Allé 7-9 - ny värmeundercentral.
- Kumla Allé 7-9 - nytt ventilationsaggregat biblioteket.
- 604, 605 Granängsringen - vattensparåtgärder i lägenheterna.
- 570 Angelikan / Basilikan - vattensparåtgärder i lägenheterna.
- Bergfotsvängen - vattensparåtgärder i lägenheterna.
- Veronicagränd - vattensparåtgärder i lägenheterna.
- Löpande OVK på aktuella objekt.

ENERGI OCH UNDERHÅLLSÅTGÄRDER GENOMFÖRDA AV TEKNIKAVDELNINGEN 2019

- 401 Gösen - byte av 2 st frånluftaggregat.
- 403 Ekbacken - byte av 28 st rökluckor.
- 403 Ekbacken - byte värmepumpar.
- 428 Kringelkroken - byte av 6 st rökluckor.
- 460 Björkbacken - 2 st nya FTX.
- 518 Servicehus Trollbäcken - byte av 1st FTX aggregat.
- 530 Linblomman - byte av rökluckor.
- 535 Rullstensåsen - byte av rökluckor.
- 535 Rullstensåsen - solceller på UC och tvättstuga.
- 550 Koriandern - byte av rökluckor.
- 570 Angelikan - byte av fläktar i tvättstuga.
- 570 Angelikan/Basilikan - installation bergvärme (fortsätter in på 2020).
- 570 Angelikan/Basilikan - byte av värmekulvertar (fortsätter in på 2020).
- 604 Granängsringen - nya brandgasfläktar A-hus.
- Alla - byte till ledbelysning i alla driftutrymmen.
- Löpande OVK på aktuella objekt.

ENERGI OCH UNDERHÅLLSÅTGÄRDER GENOMFÖRDA AV TEKNIKAVDELNINGEN 2020

- 401 Bollmoravägen 6-8 - nya ventiler på stigarledning.
- 405 Nya Ekbacken Bollmoravägen 83-87 - nytt FTX-aggregat.
- 406 Ekbacken Bollmoravägen 89-95, 103-115 - byte av värmepumpar.
- 406 Ekbacken Bollmoravägen 97-101. Pluggvägen 47-51 - byte av värmepumpar.
- 503 Centralområdet - injustering av värmesystem.
- 501, 502, 510 och 521 - OVK.
- 570 Angelikan/Basilikan - installation bergvärme (påbörjat under 2019).
- 570 Angelikan/Basilikan - byte av värmekulvertar (påbörjat under 2019).
- Alla - större underhållsarbeten utav styr och övervakningssystem.
- Alla - energideklarationer.

STÖRRE ÅTGÄRDER OCH UNDERHÅLL PLANERADE AV TEKNIKAVDELNING 2021

Alla - nytt Scadasystem.

400+500 - radonmätningar.

404+405 Ekbacken - byte av kulver mellan port Bollmorav.109-95.

404+405 Ekbacken - energikartläggning.

425 Bagarsvängen - värmepump (luft/vatten).

428 Kringelkroken - utredning om bergvärme är lämpligt.

460 Björkarna - underhåll och uppkoppling av brand och sprinkler.

525 Bergaliden - byte av värmekulvert.

600 Granängsringen - VVC-booster.

601-605 Granängsringen - Nya rökgasfläktar hus B, C och D.

Injustering av värmesystem där störst behov föreligger.

Ca 20 st renare/ avgasare i VVS-system där störst behov föreligger.

Injustering av VVC/VS där störst behov föreligger.




§ 52

Kommunikationsplan 2021 - 2022, bilaga

Redovisning av förslag till kommunikationsplan med aktiviteter för 2021.

Styrelsens beslut:

Att notera kommunikationsplan för 2021 – 2022.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Kommunikationsplan Tyresö Bostäder 2021-2022

Bakgrund och nuläge

Tyresö Bostäder (TYBO) är ett framgångsrikt bostadsbolag inom Tyresö kommun. Vi har en hög beläggning och låg omsättning av hyresgäster i våra bostäder. Samtidigt är intresset för inflyttning stort. Intresset påverkas bland annat av att Tyresö är en attraktiv kommun med närhet till city, hav och natur.

Vår vision är att Tyresö ska vara en plats där människor vill leva och bo. Som hyresvärd arbetar vi därför med både den inre och yttre boendemiljön. Vi arbetar för att boendet och miljön ska upplevas som trygg och trivsamt, och våra fastigheter ska vara hållbara över tid och av god kvalitet. Vi ska också ha en god dialog med våra hyresgäster.

Coronapandemin har inneburit en del förändringar i vårt kommunikationsarbete. Aviseringar sker fortfarande men den planerade, långsiktiga kommunikationen sker främst digitalt via webben, nyhetsbrev, sociala medier och appen. Möten hålls till stor del digitalt i linje med rådande restriktioner.

Vår värdegrund

- **Dialog.** Vi bjuder in till dialog, både internt och externt. Vi lyssnar och återkopplar. Vi använder och utvecklar kanaler anpassade till situation och målgrupp.
- **Engagerade.** Vi har engagemang och intresse för vår verksamhet och våra hyresgäster.
- **Långsiktigt.** Vi verkar för en hållbar utveckling i allt vi gör. Vi arbetar för långsiktiga och hållbara relationer.
- **Tillgängliga.** Vi finns tillgängliga för våra målgrupper.
- **Affärsmässigt.** Vi agerar personligt men professionellt och skapar nytta för pengarna.

Affärsidé

”Tyresö Bostäder är ett aktivt och hyresgästnära bostads- och serviceföretag som på affärsmässiga principer förvaltar och förmedlar attraktiva hyresrätter till de som vill leva och bo i Tyresö.”

Vision

Vår vision är ”där man vill leva och bo”. Att trivas och vilja leva och bo i våra bostäder i Tyresö är vår långsiktiga strävan och utgör centrum för omkringliggande aktiviteter.

Syfte med kommunikationsplanen

Kommunikationsplanen har i syfte att bibehålla, etablera och stärka relationen mellan oss och våra hyresgäster. Planen ska också bidra till att förbättra relationen med de entreprenörer som vi anlitar samt att skapa en bättre internkommunikation för våra medarbetare. Vi arbetar också för att stärka vårt varumärke.

Kommunikationsmål

- Ha en röd tråd i kommunikationen kopplad till våra fokusfrågor trygghet, hållbarhet och ett trivsamt boende.
- Använda en tonalitet i kommunikationen som speglar trovärdighet och välkomnande, men också inspiration och engagemang.
- Alla medarbetare ska känna till företagets vision, affärsidé och värdegrund.
- Ökad digitalisering i form av att kommunikativt jobba alltmer online, exempelvis med sociala medier, elektroniska anslagstavlor, digitala nyhetsbrev och "Mina sidor".
- Merparten av våra hyresgäster ska känna till att vi har bytt logotyp och att vi är Tybo till vardags.
- Byte av fasadskyltar på våra fastigheter.
- Övervägande del av våra hyresgäster ska tycka att vi har god kvalitet på kommunikationen.

Strategi

För att nå de uppsatta kommunikationsmålen är uthållighet, tydlighet och en kommunikativ "röd tråd" viktiga parametrar. Med utgångspunkt i vår affärsidé, vision och övergripande mål är våra prioriterade kommunikativa frågor:

- **Trygghet och säkerhet.** Våra hyresgästers behov av trygghet, säkerhet och service.
- **Balans – för en hållbar utveckling.** Vi arbetar långsiktigt med fokus på miljön och social hållbarhet, och fattar beslut därefter.
- **Tillsammans genom en öppen och modig dialog.** Skapa dialog, delaktighet och inkluderande i vårt arbete och utveckling.

Det är med detta fokus vi vill kommunicera framåt och val av kommunikationsinsatser kommer styras och prioriteras därefter.

God kommunikation är avgörande för att nå företagets vision och mål. Det medverkar även till att skapa en tydlig och trovärdig bild av Tyresö Bostäder som hyresvärd, arbetsgivare och samarbetspartner. Kommunikation spelar också en viktig roll för att skapa ett gott arbetsklimat och effektivitet i organisationen.

Kommunikationen ska samordnas över avdelningsgränser och ge en helhetsbild. Den ska också öka förståelsen för vår verksamhet, det arbete som görs och de beslut som fattas. Därför är det viktigt att kommunikationen så långt som möjligt går via kommunikationsavdelningen som ansvarar för att hålla ihop budskap och grafisk profil. Allt för att stärka vårt varumärke.

Ledord för vår kommunikation är dialog, öppenhet, engagemang, mod och planering.

- **Trygghet och säkerhet.** Att våra boende känner trygghet, säkerhet och tillit till Tyresö Bostäder och oss som hyresvärd är avgörande. Det är det grundläggande syftet med all vår kommunikation. Och att förmedla, förklara och förtydliga våra insatser och hantering av ärenden inom olika områden. Vi behöver fortsatt via våra egna mätinstrument och kommunikationens hjälp bidra till att lyfta, bibehålla och stärka bilden av vårt trygghetsarbete samt förmedla åtgärder, goda exempel och nya initiativ.
- **Balans – för en hållbar utveckling.** Att arbeta för en hållbar utveckling har och kommer få en än mer central roll i vårt kommunikativa arbete. Vi behöver bli bättre på att koppla åtgärder och projekt till hållbarhet. Genom kommunikation kan vi informera och sprida kunskap om våra projekt med en hållbarhetsvinkel. Exempel på frågor vi särskilt kommer belysa under denna period är sortering och vårt övergripande hållbarhetsarbete. Vi kommer också höja kunskapen om hållbar utveckling och de globala målen internt bland våra medarbetare.
- **Tillsammans genom en öppen och modig dialog.** Våra hyresgäster är engagerade i sitt boende och vårt arbete. De har många synpunkter och tvekar inte att kontakta oss. Här kan kommunikation bidra till att underlätta för bland andra kundvärdar som hanterar synpunkter som kommer in. Genom en planerad kommunikation kan vi vara proaktiva och förmedla enhetliga budskap. Vi kan lättare och mer effektivt hantera frågor och synpunkter samt bidra med kunskap och ökad förståelse för vårt arbete.

En samordnad och enhetlig kommunikation är avgörande för att öka förtroendet för Tyresö Bostäder. Det är viktigt att vi pratar med "en röst" och har "en röd tråd" i allt kommunikationsarbete. Då stärker vi vårt varumärke och förtroende mot olika målgrupper.

Vi har en ny visuell identitet som innebär en möjlighet att enas kring. Arbetet framåt blir fortsatt att hålla i detta och kommunicera enhetligt och tydligt med den visuella identiteten som plattform.

Internkommunikation

Ett annat strategiskt arbete omfattar vår internkommunikation. Vi arbetar för att fortsatt förankra och tydliggöra vår vision, mål och värdegrund. Vi kommer även med kommunikativa verktyg höja kunskapen, dialogen och förståelsen för vår verksamhet bland våra medarbetare. Under rådande pandemi sker detta arbete främst digitalt och vi håller i interninformation för att skapa trygghet, delaktighet, sammanhang och engagemang.

Målgrupp

Primärt hyresgäster, men också potentiella hyresgäster, medarbetare, politiker, samarbetspartners, styrelse och media.

Kanaler

Våra främsta informationskanaler är tyresobostader.se, Insidan, sociala medier (instagram och LinkedIN), pressmeddelanden och nyheter samt platsannonser. För att vi ska kunna bygga ett starkt varumärke och ge en samlad och tydlig bild måste kommunikationen och våra kommunikationskanaler samspela och vara konsekventa.

Budskap

Tonaliteten i såväl våra budskap som bildmanér ska spegla trygghet, trovärdighet, värme och välkomnande.

Budget

Enligt fastställd budget.

Uppföljning

Detta är ett levande dokument. Alla medarbetare bör känna till företagets vision, affärsidé, övergripande mål och hur kommunikation, kundvård och aktiviteter bidrar till att uppnå uppsatta mål. Detta kommer bland annat att göra genom regelbundna presentationer, mätningar och uppföljningar i vår NKI / Origo.

Bilaga: Aktivitetsplan

Ta fram ett årshjul som kompletterar kommunikationsplanen

- Ett årshjul med större projekt, aktiviteter, teman, återkommande händelser, högtidsdagar och tidplan ger bra planering och god överblick av kommunikationsarbetet.
- Läggs upp på Insidan.
- Årshjulet ska spegla innehållet i andra kanaler såsom Insidan, sociala medier, webb och nyhetsbrev.

Fortsätta arbeta med en kommunikationsstruktur

- Regelbundna möten/avstämningar med respektive teamledare samt se till att få tillgång till minnesanteckningar från teammöten för att få fram pågående och kommande projekt som behöver kommuniceras och/eller planeras för. Även för att kunna ge kommunikationsstöd och göra riskbedömningar.
- Presentera och implementera ett "flödesschema" för kommunikationen internt.
- Genomgång av flödesschema för kundvård samt utbildning i kommunikation och att skriva för webben. Och berätta om vikten av att vi talar med "en röst" och håller i "den röda tråden".

Företagspresentation (ppt)

- Ses över kvartalsvis.
- Lägg in nya bilder områdesvis.

Ny visuell identitet

- Kommunicera i linje med vår nya logotype och visuella identitet.
- Byta ut logotypskyltar på fasader.
- Stripa bilar.

Nytt bildmanér

- Fortsätta arbetet med att bygga upp en egen bildbank.

Ökad digitalisering

- Löpande uppmana till att se över "Mina sidor", uppdatera sin mailadress, att följa oss på sociala medier etc. Arbeta för att gå över helt digitalt.
- Fortsatt push för vår app.
- Digitalt nyhetsbrev till boende. Skickas ut varannan månad via Apsis samt sätts upp på samtliga anslagstavlor i portar.
- Köpa och använda mer rörligt material (exempelvis explainer för hållbarhet / sortering).
- Skapa egna filmer, bland annat i vårt nya verktyg Dream Broker.
- Ta fram illustrationer för exempelvis sortering och ett klimatsmartboende.
- Fortsätta utvecklar interna verktyg, såsom Apsis, Kundo och Origo Group.

Hållbarhet

- Särskilt fokus i linje med separat projektplan inklusive sopsortering, Earth Hour, odling, feriejobb och åtgärder vi gör för att våra hyresgäster ska kunna leva och bo miljövänligt. Även arbeta för att höja kunskap om hållbar utveckling och de globala målen internt.

Trygghet

- Särskilt fokus i linje med separat projektplan inklusive riktlinjer för brandsäkerhet och uteplats, elektroniskt passagesystem, grannsamverkan, en trygg och säker utemiljö, ordningsregler och andra trygghetsskapande åtgärder vi gör.

Coronapandemin

- Särskilt fokus i linje med separat projektplan inklusive löpande uppdatering kring nya restriktioner och agerande för att minimera smittspridning.

Struktur för aviseringar

- Ta fram en struktur på Q:/ och lägga upp exempel/mallar på aviseringar för våra mest vanligt förekommande frågor. Presentera för kundvårdsteam som kan använda dessa mallar i sitt arbete.

Ta fram lathundar

- ALF
- Origon Group
- Andra lathundar som är bra att ha.

Översätta viktiga dokument till engelska och arbeta mer med bilder och illustrationer

- I samarbete med Uthyrning gör vi en sammanfattning av viktiga dokument och översätter till engelska.
- Initiera samarbete med illustratör för att ta fram illustrationer kring ex klimatsmartboende och sortering.
- Arbeta generellt mer med bilder och illustrationer för att förstärka och förenkla budskap.

Lokala bohjältar

- Att vi har egna team inom drift, teknik och utemiljö är en styrka. Vi vill lyfta fram dem som våra lokala bohjältar. Ett led i arbetet att skapa stolthet och intresse för oss som hyresvärd, arbetsgivare och samarbetspartner.

Media

- Tipsa lokal- och branschmedia samt nyckeljournalister om nyheter, projekt, nyproduktion mm.

- Medieträning samt löpande budskapsgenomgångar med talespersoner.

Kriskommunikation

- Se över och uppdatera krisplan.
- Krisövning inklusive medieträning med extern part.

Webben

- Vår viktigaste kanal dit vi till stor del hänvisar våra hyresgäster och andra målgrupper. Här finns uppdaterad information om exempelvis vårt arbete kring pandemin och att minska smittspridningen. Den kan lätt översättas till olika språk via Google Translate/Översätt.
- Fortsatt arbete med utveckling, grafik och anpassning.
- Kontinuerlig uppdatering av text och bilder.

Internkommunikation

- Kulturstärkande aktiviteter, främst digitalt.
- Fortsätta öka dialogen på våra TYBO-frukostar.
- Fortsatt arbete med och uppföljning av interna mätningar.
- Uppdatering och påminnelse av Husbok.
- "Tre frågor till en medarbetare" - presenteras på Insidan i syfte att bygga och stärka vår kultur och lära känna varandra lite bättre.

Skapa värde genom engagemang

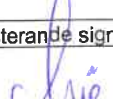


- **Pride.** Visa på mångfald bland hyresgäster och engagera oss under Pride-veckan, exempelvis genom flaggning och inlägg i SoMe.
- **Flaggor** med den nya logotypen ska beställas och sättas upp (bland annat i Granängsringen).
- **Planteringar** såsom säsongens blommor, påskris/påskträd och julgranar.
- Fortsätta uppmana till **grannsamverkan** i samråd med Polisen.
- **Lyfta hyresgäster** som "lokala influencers".
- **Om riktlinjer tillåter delta på Tyresöfestivalen.** Ger möjlighet att möta både hyresgäster och andra kommuninnevånare, och berätta mer om vår verksamhet och stärka vårt varumärke.
- **Frågor kring klimat, jämställdhet och mänskliga rättigheter.** Lyfta dagar och teman såsom Earth Hour, Huskurage och UN Women Orange Day.

§ 53 **Hållbarhetspolicy, bilaga**

Genomgång av förslag till hållbarhetspolicy. Innehåll diskuterades.

Styrelsens beslut:

Att anta hållbarhetspolicy vid kommande styrelsemöte.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Hållbarhetspolicy

Tyresö Bostäder är ett aktivt och hyresgästnära serviceföretag som på affärsmässiga principer förvaltar och förmedlar attraktiva hyresrätter till alla som vill leva och bo i Tyresö. Vi arbetar aktivt för att vara en hållbar fastighetsägare. Våra fastigheter ska erbjuda bostäder för många år framåt. Därför förvaltar och underhåller vi våra byggnader och mark långsiktigt, med människor och miljö i åtanke.

Vi arbetar för ett tryggt, trivsamt och inkluderande samhälle och vill bidra till en ökad biologisk mångfald. Vi verkar för att bli mer energieffektiva och minska vår klimatpåverkan. Vi har hela livscykeln i åtanke och strävar mot att välja hållbara material och att minimera utsläpp och avfall.

Vision

”Där man vill leva och bo.”

Värdegrund

Vi bjuder in till dialog, vi har engagemang och intresse för vår verksamhet och våra hyresgäster. Vi verkar för en hållbar utveckling och arbetar för långsiktiga och hållbara relationer. Vi finns tillgängliga för våra målgrupper och agerar personligt men professionellt och skapar nytta för pengarna.

Vårt ansvar för hållbar utveckling

Vi har ett allmännyttigt uppdrag att erbjuda bostäder i Tyresö Kommun. Vi vill leva som vi lär och därför är det självklart för oss att minimera vår negativa påverkan på miljön, människor och samhället samt bidra till en långsiktigt hållbar utveckling. Vi följer lagstiftning och regelverk som vi omfattas av och vi tillämpar försiktighetsprincipen i alla våra beslut.

Denna policy är Tyresö Bostäders övergripande styrdokument för hur vi ska arbeta hållbart i hela vår verksamhet. I hållbarhetspolicyn statuerar vi vad hållbarhet innebär för oss och vårt förhållningssätt. Vi utgår från policyn när vi tar fram handlingsplaner, sätter mål och följer upp vårt arbete. Policyn visar även riktningen för vårt dagliga arbete och alla beslut som vi fattar löpande. Hållbarhetspolicyn omfattar styrelse, ledning och medarbetare samt aktörer som verkar på uppdrag av Tyresö Bostäder.

En hållbar hyresvärd

Vi har bostäder för olika behov i livets alla skeden. Vi erbjuder ungdomslägenheter för unga som letar efter sitt första boende och när det är dags för familjeboende kan vi erbjuda både lägenheter i flerfamiljshus och boende i låghus med egen uteplats. Våra seniorlägenheter och trygghetsboende är för alla som är lite äldre, i dessa lägenheter finns gemensamma ytor för att kunna träffas och umgås. Vi erbjuder även lokaler. Vår mission är att erbjuda trygga, trivsamma och hållbara boenden och miljöer.

Vi vill att alla hos oss ska kunna leva miljömedvetet och skapar förutsättningar till ett klimatsmart boende. Ett enkelt sätt att göra stor skillnad för miljön är att sortera ut sina matrester för biologisk återvinning. Vi arbetar aktivt med grovsoppsortering och källsortering, och i alla våra bostadsområden där det är möjligt erbjuds matavfallssortering. På sikt kommer vi även kunna erbjuda bostadsnära insamling, vilket innebär en utökad närhet till att sortera sina förpackningar, glas och övrigt material. I flera av våra områden finns även möjlighet till odling.

Vi vill inspirera till lek och rörelse för alla åldrar genom att skapa inbjudande och trivsamma utemiljöer som är tillgängliga för alla boende i våra områden.

Vi strävar efter att byta ut vår fordonspark över tid till fordon med mindre klimatpåverkan, detta för att kunna vara fossilfria 2027 i linje med Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Vi ska möta behovet av att kunna ladda elfordon i våra områden så att vi och våra hyresgäster kan medverka till att minska utsläppen.

Vi värdesätter en nära dialog med våra hyresgäster och deras delaktighet i utvecklingen av våra områden. Vi för även en nära dialog med Hyresgästföreningen.

En attraktiv arbetsgivare

Vi är en verksamhet för alla som vill bidra till samhället genom vårt allmännyttiga uppdrag och vår organisation ska spegla det samhälle vi verkar i. Vi erbjuder en utvecklande arbetsplats där vi värdesätter jämställdhet, inkluderande och mångfald. Hos oss finns möjligheten att påverka, bidra och utvecklas i sin roll. Vi erbjuder schyssta villkor, en bra arbetsmiljö och möjlighet till balans i livet. Vi värdesätter dialog, lyhördhet och gott ledarskap. Tillsammans skapar vi en kultur och verksamhet där vi trivs och känner oss välkomna.

§ 54 **Rapporter**

1. Ekonomi, bilaga

Ingen större förändring mot budget noterades.

2. Finans, bilaga

Finansrapport per 210228 redovisades. Snitträntan ligger 0,42 %, och uppgår inklusive borgensavgift till 0,82 %. Andel med justering inom 12 månader uppgår till 46 % och andel med förfall inom 12 månader till 29 %.

En ny räntebindning kommer att behövas innan sista mars för att hålla räntebindningsstrategin. Nästa låneförfall (150 MSEK) för refinansiering är i april.

3. Projekt, bilagor

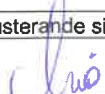

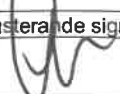
Status för projekt Töresjövägen, Granängsringens Torg samt Björkbacken redovisades.

4. Uthyrning, bilagor

Statistik över omflyttning redovisat per område presenterades, likaså presenterades en sammanställning över uppsägningar och lämnade förturer för år 2020.

5. Trygghet och säkerhet, bilaga

Status över trygghetsåtgärder presenterades.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Månadsrapport februari 2021

Tyresö Bostäder AB

2021-03-12



TYBO

tyresö kommun



[Handwritten signature]
MÅ

1 Viktiga händelser under månaden

Viktiga händelser i förvaltningens/avdelningens/enhetens verksamhet under månaden

- Hyresförhandlingar fortsätter även i februari i Hyremarknadskommitten.
- Håller fast vid restriktioner pga pandemin – endast akuta fel i lägenheter hanteras.
- Projektering för elektroniskt passagesystem och förstärkt skalskydd på Granängsringen startar

2 Mål

1. Ansvarsfullt miljöarbete

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål- nivå	Bedöm- ning
Vi verkar för att förbättra vår verksamhets klimatavtryck		Hur gick det den här månaden	Vad ska vi uppnå	
	Arbete pågår att ta fram indikatorer			
	Arbete pågår att ta fram indikatorer			

Måluppfyllelse/månad (uppdateras löpande under året)

Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec

Den här månaden: Vad har gått bra och varför? Vad gick mindre bra och vad ska vi förbättra till nästa månad (om röd, vilken åtgärd vidtas)?

-

2. Attraktiv arbetsgivare

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål- nivå	Bedöm- ning
Våra medarbetare upplever hög trivsel med sitt arbete samt är motiverade och engagerade i sitt uppdrag.		Hur gick det den här månaden	Vad ska vi uppnå	Gul
	NöjdMedarbetarIndex	7,7	≥8,0	

Måluppfyllelse/månad (uppdateras löpande under året)

Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec

Tybo i sin helhet har inga större avvikelser på de ställda frågorna i undersökningen. Arbetssituation är det område med lägst utfall (7,2%), respektive chef följer upp då det är variationer mellan avdelningar.




3. Nöjda hyresgäster

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål- nivå	Bedöm- ning
Våra hyresgäster är nöjda med upplevelsen av sitt boende och den service vi erbjuder.		Hur gick det den här månaden	Vad ska vi uppnå	Gul
	NöjdKundIndex	68%	≥75 %	

Måluppfyllelse/månad (uppdateras löpande under året)

Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec

Vi har haft ett större nedgång i index vid genomförda större projekt 2020. Det påverkar även 2021.

•

4. Balanserad ekonomi

Avdelningens/ Enhetens mål	Indikator	Utfall	Mål- nivå	Bedöm- ning
Våra resurser används kostnadseffektivt avseende inköp och investeringar, användning och arbetssätt.		Hur gick det den här månaden	Vad ska vi uppnå	Grön
	Resultat före skatt i förhållande till eget kapital	Mäts årsvis	>2,0 %	
	Soliditet	24,8 %	≥25 %	
	Belåningsgrad	72 %	≤80 %	

Måluppfyllelse/månad (uppdateras löpande under året)

Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec

Den här månaden: Vad har gått bra och varför? Vad gick mindre bra och vad ska vi förbättra till nästa månad (om röd, vilken åtgärd vidtas)?

A

A.R.

4 Ekonomisk rapport

Tyresö Bostäder AB Resultaträkning tkr	Period			Helårsprognos			Prognos förändring
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos	Budget	Avvikelse	
Intäkter							
Hysesintäkter	53,9	54,6	-0,7		322,9		
Övriga intäkter	0,7	0,7	0,0		4,6		
Summa intäkter	54,6	55,3	-0,7		327,5		
Kostnader							
Personalkostnader	-6,4	--6,5	0,2		-36,7		
Underhållskostnader	-5,0	-8,6	3,6		-58,0		
Driftkostnader	-26,2	-25,4	-0,8		-124,7		
Summa kostnader	-37,5	-40,5	3,0		-219,5		
Avskrivningar	11,1	-11,2	0,1		-62,5		
Finansiella poster	-2,5	-3,4	0,9		-20,7		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	3,4	0,2	3,2		24,8		

Avvikelse mot föregående prognos (prognosförändring):

- *Prognos läggs vid T1*

Avvikelse mot budget:

- *Hysesintäkter - hyresförhandlingar ej klara, budget + 1,5 %*
- *Underhållskostnader – pandemi begränsar möjliga åtgärdert*
- *Driftskostnader – Radonmätning och OVK, flertal genomförda årets första månader.*

5 Uppföljning Riskhantering (följs upp regelbundet, minst vid varje delårsuppföljning)

Typ av risk	Risk (& risknivå)	Åtgärd	Bedömning
Omvård			R
			A
			G
Medarbetare/arbetsmiljö			
Verksamhet (inkl it)			
Finansiell			

Instruktioner:

När risker följs upp så markeras rött, gult eller grönt beroende på hur väl den handlingsplan som finns framtagen följs. Om handlingsplan inte finns framtagen ska det i kommentarsfältet anges datum då handlingsplanen är färdigställd. Inför delårsuppföljningen (minst) görs en uppföljning och revidering av risker. Om en ny risk med riskvärde som överstiger 15 identifieras tas den också upp i uppföljningen. Om en risk som funnits med minskat till under 15 tas denna bort och en kommentar om vilken risk som tagits bort och varför görs.

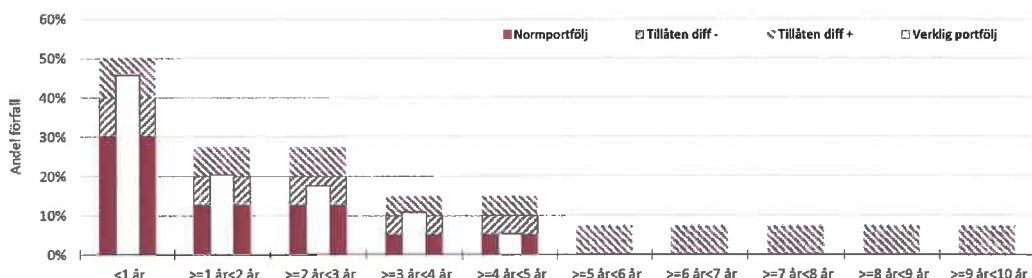
a

LR

1. FINANSIELL INFORMATION

Basfakta och nyckeltal	2021-02-28	2021-01-31	2020-12-31
Lånevolyrn (tkr)	1 840 000	1 840 000	1 840 000
Swapvolyrn (tkr)	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Nettoswapvolyrn (tkr)	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Snittränta lån (momentan)	0,25%	0,22%	0,22%
Påverkan derivat (momentan)	0,17%	0,20%	0,21%
Bruttosnittränta (momentan)	0,42%	0,43%	0,42%
Borgensavgift (momentan)	0,40%	0,40%	0,40%
Snittränta (momentan)	0,82%	0,83%	0,82%
Genomsnittlig lånemarginal (momentan)	0,28%	0,28%	0,28%
Återstående räntebindningstid	1,46	1,52	1,56
Återstående konverteringstid	2,37	2,45	2,54
Andel justering inom 12 mån	max 50%, min 30%	46%	46%
Andel lån med förfall inom 12 mån	max 30%	29%	29%

2. FÖRFALLOPROFIL - STRATEGI OCH VERKLIG PORTFÖJ



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

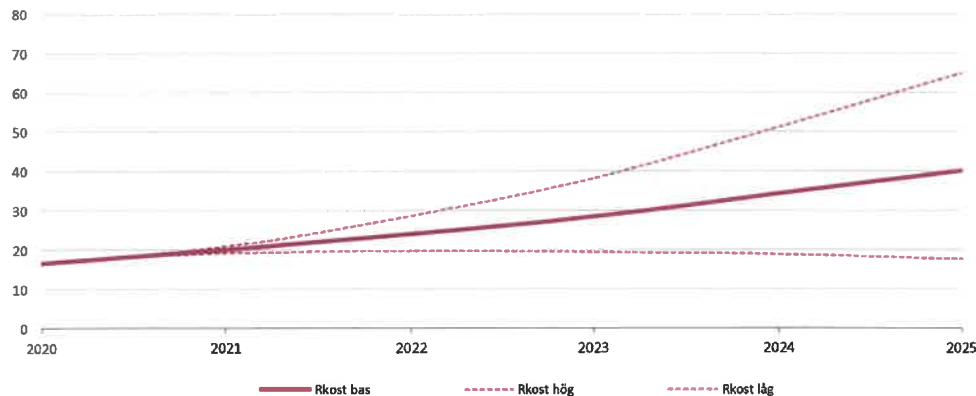
3. PROGNOSTISERAD RÄNTENIVÅ INKL KREDITMARGINAL

	feb-21	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
Bas 3 mån	0,37%	0,40%	0,69%	0,98%	1,22%	1,40%
Bas 2 år	0,43%	0,59%	0,83%	1,11%	1,31%	1,47%
Bas 10 år	1,21%	1,35%	1,51%	1,65%	1,76%	1,83%

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

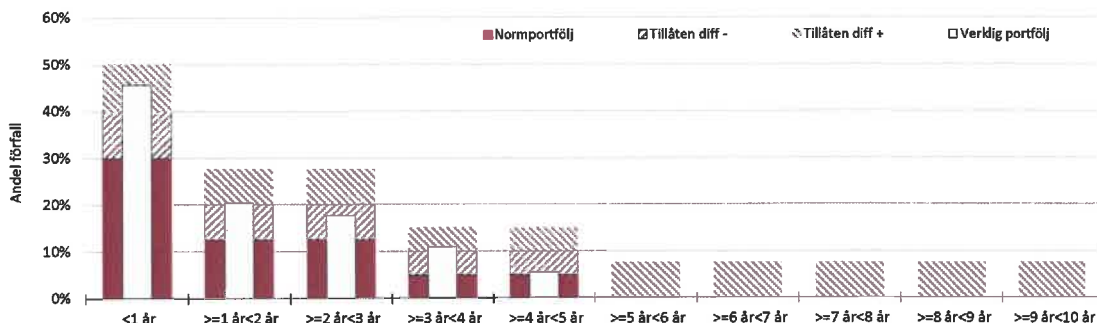
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rkost bas	16,5	20 (0,9)	23,9 (2,6)	28,3 (4,7)	34,2 (7,5)	40,1 (9,7)
Rkost hög	16,5	20,9 (0,9)	28,7 (3,4)	38,1 (6,6)	51,1 (10,5)	64,9 (14,1)
Rkost låg	16,5	19,2 (1)	19,8 (2)	19,6 (3,3)	19 (4,7)	17,8 (5,7)

5. GRAF RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr)



[Handwritten signature]

1. FÖRFALLOSTRUKTUR

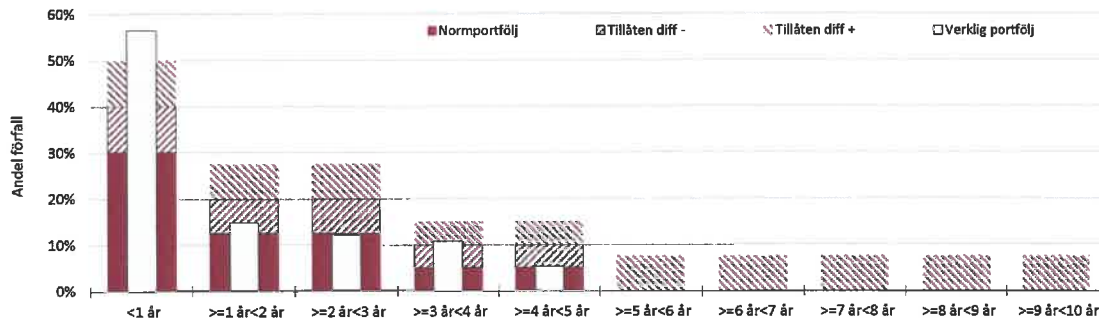


2. TABELL FÖRFALLOSTRUKTUR

>	<=	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%

Allt rullas kort

3. FÖRFALLOSTRUKTUR



4. TABELL FÖRFALLOSTRUKTUR EFTER ÅTGÄRDER

>	<=	Verklig (mkr)	Norm (mkr)	Verklig	Norm	Diff	Tillåten Diff	Differens (mkr)	Tillåten Diff (mkr)	Åtgärda (mkr)
2021-05-30	2022-05-31	1 040	736	56,5%	40,0%	16,5%	10,0%	304	184	-120
2022-05-31	2023-05-31	275	368	14,9%	20,0%	-5,1%	7,5%	-93	-138	0
2023-05-31	2024-05-31	225	368	12,2%	20,0%	-7,8%	7,5%	-143	-138	5
2024-05-31	2025-05-31	200	184	10,9%	10,0%	0,9%	5,0%	16	92	0
2025-05-31	2026-05-31	100	184	5,4%	10,0%	-4,6%	5,0%	-84	-92	0
2026-05-31	2027-05-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2027-05-31	2028-05-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2028-05-31	2029-05-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2029-05-31	2030-05-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2030-05-31	2055-05-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
Total volym:		1 840	1 840					3 mån räntebindning:	790 mkr	43%

Handwritten signature and initials.

2021-03-17

Projektrapport 210317

Töresjövägen

Ett flerbostadshus med 34 lägenheter

Bygglov Inskickat till kommunen. Tybo och NCC/Derome har tillsammans tagit fram bygglovhandlingar. Handlingarna är granskade av kommunens projektledare från exploatering och plan. Handlingarna bygger på det kvalitetsprogram som är framtaget för fastigheten.

Kommunikation Tybo tillsammans med kommunen bjöd in till ett informationsmöte i mars med grannfastigheterna för att informera om byggplanerna. En presentation som bygger på kvalitetsprogrammet visades och möjlighet till frågor gavs. Vi har nu upprättat en god dialog med de närboende och andra intressenter, vilken vi avser hålla i med en kommunikationsstrategi som bygger på kontinuerlig information inför, under och efter produktionen.

Etablering Diskussion pågår med kommunen om möjlighet till att hyra extra yta i närområdet för etablering och upplag.

Produktion NCC har varit ute på plats och satt ut hushörnen, för att säkerställa bygglovets och få en bild av projektet. Ett första byggmöte har hållits och samordningsmöte för alla ledningsägare är bokad. Frågor att ta upp där är var befintliga ledningar går och var projektet kan ansluta. Beställning av fiber-, el-, fjärrvärme- och VA-anslutningar ska efter det mötet göras.

Granängsringens torg

Ett flerbostadshus med ca 80 lägenheter

Detaljplanen Planen står inför antagande.

Kommunikation Tybo tillsammans med kommunen behöver nu bjuda in till ett möte med berörda hyresgäster för att informera om byggplanerna. En presentation som bygger på kvalitetsprogrammet kan visas och möjlighet till frågor ges.

Information till de som har sin p-plats i garaget ska gå ut inom kort. I och med att garaget ska byggas om kommer de att behöva stå på annan plats under cirka 6 månader. Diskussion med kommunen om att permanenta rivningskontrakten på grusparkeringarna pågår. En hållbar strategi för kontinuerlig kommunikation ska tas fram.



2021-03-17

Projektering Planen är färdig och befintligt arkitektavtal upphör. Förnyad konkurrens behöver göras för ny upphandling av *husarkitekt* alternativt att upphandling av entreprenaden sker direkt på detaljplanens skisser och vinnande leverantör ritar färdigt. Förslag på *konstruktör* med rätt erfarenhet finns.

Ledningsägare Samordningsmöte för alla ledningsägare ska bokas för att säkerställa var befintliga ledningar går och var projektet kan ansluta. Beställning av sopsugs-, fiber-, el-, fjärrvärme- och VA-anslutningar ska efter det mötet göras.

Etablering Diskussion med kommunen är påbörjad om möjlighet till att samnyttja torgytan under byggtiden för etablering och upplag.

Upphandling Underlag tas fram och upphandling sker under Q3 2021.

Produktion Tidplan för tidigaste byggstart är Q1 2022.



2021-03-17

Rapport ombyggnad Björkdalen

Ett funktionellt vård- och omsorgsboende med teknik och välbefinnande i framkant.

Tybo och konsultgruppen har tillsammans med verksamheten och med hjälp av fastighetsavdelningen arbetat igenom huset. Lokalbehovet efter tidigare förstudie är något reviderat, dagverksamheten får plats med två grupper på suterrängplan och vård- och omsorgsboendet inrymmer 42 platser. I södra gaveln inryms kontor, personalrum, omklädningsrum och möjlighet till ett spa och ett pentry till café om man så önskar. Hemtjänsten behöver lokaler på annat ställe och önskemålet är att stanna permanent i Björkebo.

Ett axplock från arbetet:

Björkdalen består av mycket bärande betongväggar och önskan är att ändra planlösningen vilket medför avvaxlingar av bärande väggar och nya dörröppningar. Med tanke på detta och med projektörernas expertkunskaper har det exempelvis beslutats att förstora de befintliga hygienrummen endast in mot lägenheterna, vilket då inte påverkar de bärande betongväggarna. För att ytterligare slippa håltagningar i husets bärande konstruktion är den "nya inritade spiraltrappan" från förstudien på suterrängplan bortprioriterad och balkongen används som utrymning istället. Ventilationskonsulten har räknat och försett huset med anpassad luft efter önskad verksamhet. Ett nytt fläktrum behövs på vinden. El-konsulten har gjort en generell bedömning och alla installationer byts ut. En stor osäkerhet är fortfarande grundläggningen under huset för av växlingar av håltagningar i bärande väggar.

Under projekteringsgången uppenbarades att många åtgärder kräver bygglov respektive bygganmälan vilket då medför att Björkdalen kan räknas som *påtaglig förnyelse* vilket i sin tur blir nybyggnadskrav gällande exempelvis energi och ljud. Vi har undersökt vad det innebär och energikraven klarar Björkdalen med vissa justeringar, ljudkraven kräver betydligt mera åtgärder. Med tanke på detta beslutades (i början av februari) att utreda om verksamheten kan bedrivas inom *befintliga väggar* och undvika åtgärder som kräver bygglov och anmälan i så stor utsträckning som möjligt. Det tittar vi på nu och en förnyad kalkyl beräknas vara färdig till sista mars. Det innebär att två till alternativ kommer att finnas för kommunstyrelsen att fatta beslut om. Det blir då totalt tre förslag.

Ett stort arbetet ligger nu hos verksamheten med Marita Sjögren (verksamhetsutvecklare på TK) som projektledare att se över hur de rymms i Björkdalen och att TK fortsättningsvis skall vara en attraktiv arbetsgivare. Målet kvarstår; *Ett funktionellt vård- och omsorgsboende med teknik och välbefinnande i framkant*. Det är ett tätt samarbete. Marita är länken till John Henriksson, Petra Maurer, Katarina Elyas, och Peter Berg. De har diskussioner kontinuerligt som rapporteras till veckomöten med Tybo och fastighetsavdelningen. På veckomötena har det även varit diskussioner med Jonas Hedh chef på Bygglövsenheten och It avdelningen på TK.

Björkebo idag är tomställt förutom Dag- och hemtjänstverksamheten som finns kvar på bottenplan men de flyttar till Björkebo i slutet av mars.

En förenklad kostnadsbedömning (kalkyl) med tre alternativ beräknas vara klar i slutet av mars 2021.

Tyresö 2021-03-17

/Charlotte Ohm

Trygghet & säkerhet

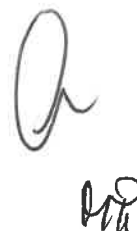
Deltagande i möten och gemensamt arbete i projekt *Ett tryggare Granängsringen* med kommunen. Vid sidan om gör bolaget följande i området:

Pågår

- Installationer av nytt modernt passagesystem pågår i A-huset i form av ett pilotprojekt i samarbete med Assa Abloy där kommande modernare och säkrare produkter monteras.
- Installation av trygghetskameror i allmänna utrymmen som entréer, källare, cykelrum etc.
- Installation av passagesystem samt kameror i tvättstugor och miljöstugor.
- Upprustning av tvätt- och miljöstugor för ökad trivsel och trygghet.
- Förstärkt närvarostyrd LED-belysning i trapphus och källare.
- Projektering av upprustning genom statusbesiktningar, insamling av underlag, ritningar etc.
- Energikartläggning av hela beståndet inför upprustningen och beslut om åtgärder.
- Dialogprocess för inflytande samt hyresgästgodkännande enligt 18§ hyreslagen inför upprustningen.
- Nytt uppdrag till trygghetsvärdarna för satsningar på brandsäkerheten och tillgänglighet.
- Samverkansmöte var 3e vecka tillsammans med bosocial samordnare, förvaltning, utemiljö samt kommunpolisen för lägesbilder, pågående eller planerade ärenden och åtgärder och förslag till nya satsningar.
- Översyn av utemiljö och installation av odlingslådor, utegym samt minigolfbana.
- Projektering av naturlekpark i väntan på hyresgästdialoger när det tillåts från FHM.
- Fortsatta satsningar på oriktiga hyresförhållanden (Olaga andrahand) och störande hyresgäster.

Planerade

- Förstärkt LED-belysning längst portar, i utemiljö, parkeringsdäck och garage efter egen trygghetsvandring tillsammans med polisen.
- Upprustning av garagen som får bättre portar, uppfräschning, nytt passagesystem samt kamerabevakning.
- Nya säkrare portar med magnetlås och nya dörrar med magnetlås och säkerhetsglas till tvättstugor, miljörummen och källare för ökad insyn och ökad trygghet i dessa utrymmen.
- Underhållsåtgärder av en del fasader och balkonger i väntan på upprustningen.
- Involvering av sommarungdomar i förvaltningen med mer kvalificerade arbetsuppgifter.
- Fortsatt satsning på utemiljön, uppfräschning av multiarenan, reovering av lekplatser osv.



2020-01-01 och 2020-12-31

OMRÅDE	Antal Lgh	Inflyttning										Utflyttning			Procent							
		TB internt	TB externt	Äldreboende	TK nyanlända	TK övriga	Förtur	Byte internt	Byte externt	Överlåtelse	Inflyttning Intern	Procent	Inflyttning Totalt	Procent		Upps av hyresvärd	Dödsfall	Upps av hyresgäst	Utflyttning Totalt	Procent		
010 Trolltjungen	50	0	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	19	38,0%	5	17	0	22	44,0%
401 Gösen	100	1	3	0	0	1	1	1	2	1	2	1	2	1	2,0%	10	10,0%	9	0	0	9	9,0%
402 Nejonogat	39	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	2	5,1%	2	1	0	3	7,7%
403 Ekbacken	144	5	4	0	0	1	0	4	1	2	9	6,3%	17	11,8%	17	11,8%	10	3	1	14	9,7%	
405 Nya Ekbacken	28	2	0	1	0	0	0	0	2	0	2	7,1%	5	17,9%	5	17,9%	4	0	0	4	14,3%	
406 Ekbacken	114	4	4	0	0	0	0	4	0	0	8	7,0%	12	10,5%	12	10,5%	10	1	0	11	9,6%	
407 Hasselbacken	199	2	14	0	0	0	0	6	0	2	8	4,0%	24	12,1%	24	12,1%	26	0	0	26	13,1%	
410 Tyresö Strand	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0	0	0	0,0%	
414 Krusboda	145	4	0	0	0	0	0	4	1	1	8	5,5%	10	6,9%	10	6,9%	8	1	1	10	6,9%	
425 Bagarsvängen	70	3	0	0	0	0	0	2	0	0	5	7,1%	5	7,1%	5	7,1%	4	1	0	5	7,1%	
428 Kringelkroken	81	1	3	0	0	0	0	0	2	0	1	1,2%	6	7,4%	6	7,4%	3	1	1	5	6,2%	
460 Björkebo	80	3	1	12	0	0	2	0	0	0	3	3,8%	18	22,5%	18	22,5%	5	14	0	19	23,8%	
461 Björkdalen	42	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	2	4,8%	2	4,8%	31	9	0	40	95,2%	
462 Björkberget	74	3	9	0	0	0	0	0	1	0	3	4,1%	13	17,6%	13	17,6%	6	7	0	13	17,6%	
501 Åkenvägen	40	0	1	0	0	0	0	1	1	0	1	2,5%	3	7,5%	3	7,5%	2	1	0	3	7,5%	
502 Vnrankan	92	2	7	0	0	0	0	1	0	3	3	3,3%	13	14,1%	13	14,1%	12	1	0	13	14,1%	
503 Centralområdet	160	5	9	0	0	0	0	1	0	1	6	3,8%	16	10,0%	16	10,0%	12	3	0	15	9,4%	
510 Kamomillen	56	0	2	0	0	0	0	1	0	1	1	1,8%	5	8,9%	5	8,9%	1	1	3	5	8,9%	
511 Temyntan	140	1	14	0	0	0	0	9	0	0	10	7,1%	24	17,1%	24	17,1%	21	0	5	26	18,6%	
516 Alleplan	52	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0,0%	3	5,8%	3	5,8%	0	2	1	3	5,8%	
518 Servicehus Trollbacken	37	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2,7%	2	5,4%	2	5,4%	1	1	0	2	5,4%	
520 Veronikan	84	1	3	0	0	1	0	2	3	1	3	3,6%	11	13,1%	11	13,1%	11	1	0	12	14,3%	
521 Kattföten	83	4	4	0	0	0	0	9	3	0	13	15,7%	20	24,1%	20	24,1%	22	1	0	23	27,7%	
525 Bergaliden	68	1	1	0	0	0	2	2	0	0	3	4,4%	6	8,8%	6	8,8%	7	0	0	7	10,3%	
530 Linblomman	40	1	3	0	0	0	1	0	0	0	1	2,5%	5	12,5%	5	12,5%	6	0	0	6	15,0%	
535 Rullstensåsen	56	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	1	1,8%	1	1,8%	0	0	1	1	1,8%	
540 Sirius	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0	0	0	0,0%	
550 Korändern	193	4	4	0	0	0	2	1	2	1	5	2,6%	14	7,3%	14	7,3%	11	1	1	13	6,7%	
570 Angelikan/Basilikan	210	5	2	0	0	0	1	7	0	1	12	5,7%	16	7,6%	16	7,6%	13	1	1	15	7,1%	
601 Granängsringen C	196	2	9	0	1	2	1	3	0	0	5	2,6%	18	9,2%	18	9,2%	16	0	3	19	9,7%	
602 Granängsringen E	169	1	17	0	0	0	0	4	1	3	5	3,0%	26	15,4%	26	15,4%	22	0	4	26	15,4%	
603 Granängsringen B	208	2	9	0	1	0	0	5	0	5	7	3,4%	22	10,6%	22	10,6%	16	1	2	19	9,1%	
604 Granängsringen A	214	3	27	0	0	0	2	3	2	2	6	2,8%	39	18,2%	39	18,2%	25	1	4	30	14,0%	
605 Granängsringen D	153	5	10	0	0	0	2	0	1	0	6	3,9%	18	11,8%	18	11,8%	17	0	1	18	11,8%	
Totalt Exklusive Äldreboende	3 229	62	164	1	2	8	11	71	21	24	133	4,1%	364	11,3%	364	11,3%	296	29	29	354	11,0%	
Totalt Tyresö Bostäder	3 388	66	166	15	2	8	13	71	21	24	137	4,0%	386	11,4%	386	11,4%	333	53	29	415	12,2%	

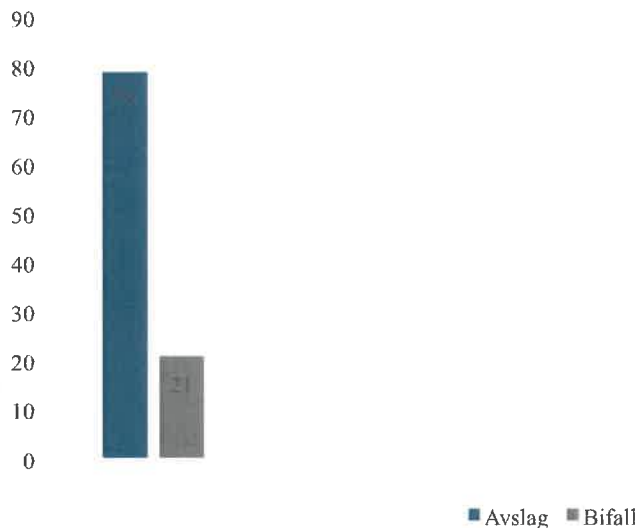
Tyresö den 10 december 2020

REDOVISNING AV FÖRTURSVERKSAMHETEN 2020**Bakgrund**

Under 2020 har Tyresö Bostäders förturskö haft verksamheten igång under hela året. Under perioden januari-december 2020 hölls tio förtursmöten. Ansökningarna handlades av kommunens bostadskonsulent och besluten fattades på ett förtursmöte på Tyresö Bostäder.

Totalt inkom 64 förtursansökningar från allmänheten som också togs upp på förtursmötet. Två sökande fann en annan lösning, dessa ingår därför inte i statistiken.

Av de behandlade ansökningarna fick 49 avslag och 13 godkändes. Av de som beviljats förtur löste en sin boendesituation genom ett eget byte i väntan på ett lägenhetserbjudande.

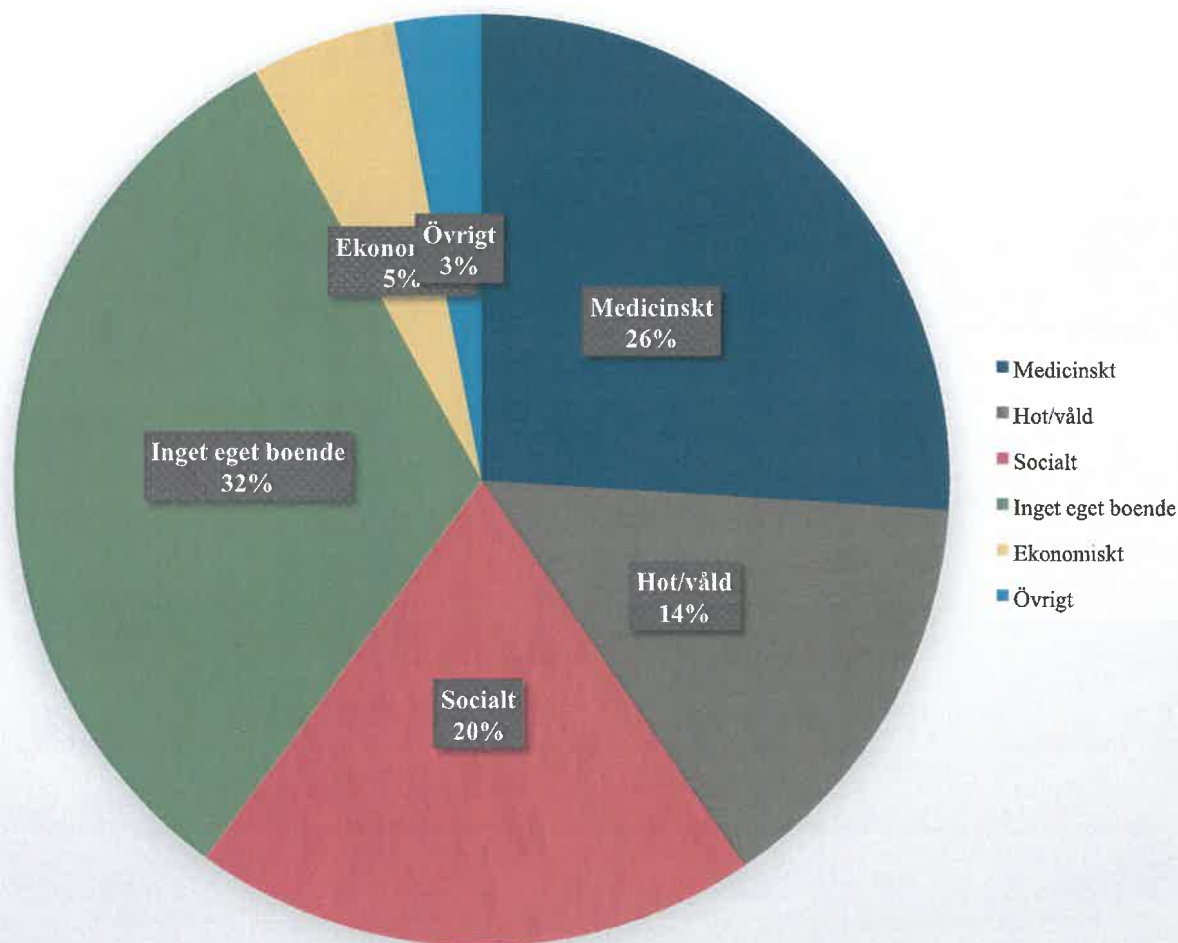
Fördelning bifall och avslag (i procent)

Andelen avslag landade på 79 procent och bifall på 21 procent.





**De sökandes förtursskäl
(fördelning i procent)**

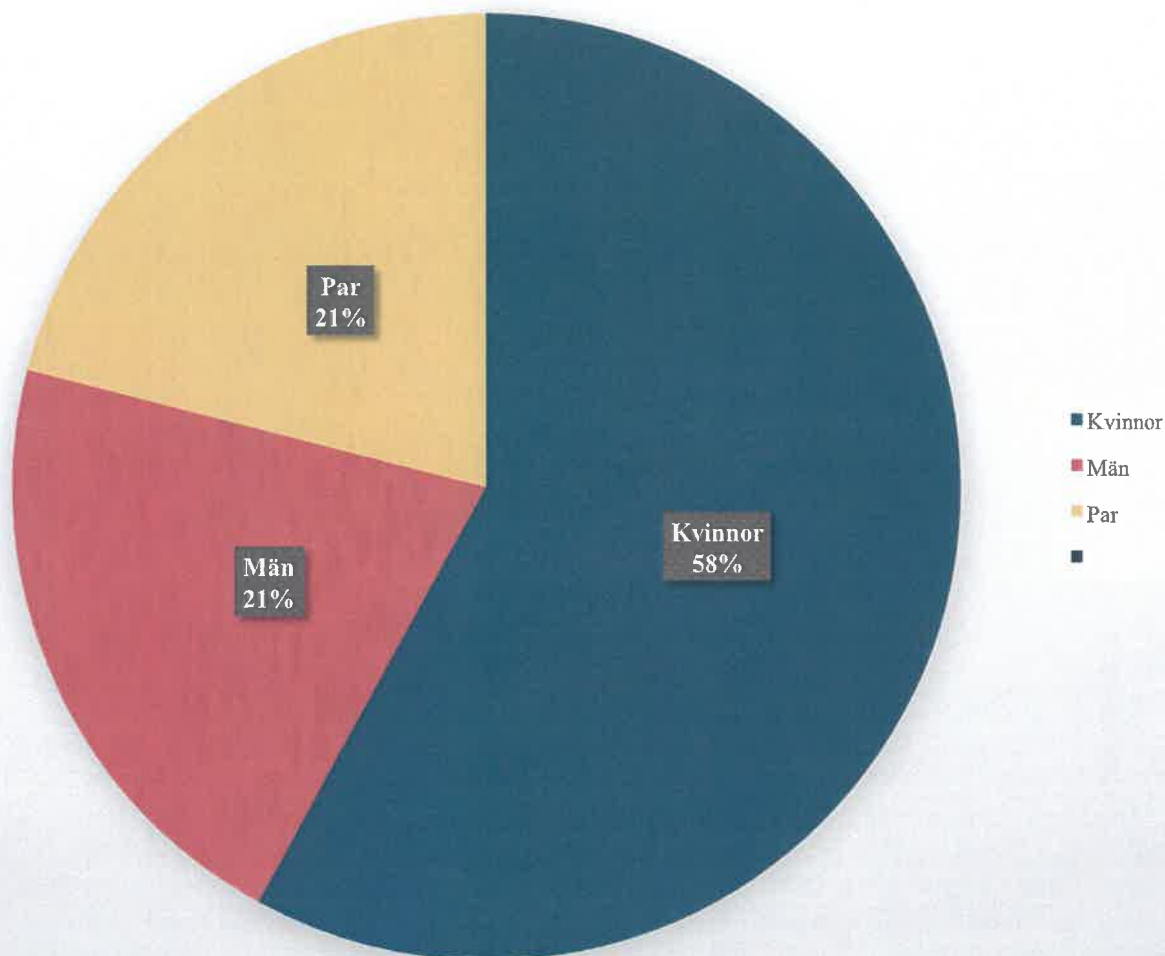


De sökande har uppgett olika skäl till förtur. Huvudsakligen kan ansökningarna indelas utifrån följande sex skäl: medicinska, sociala, ekonomiska, utsatthet för hot och våld, avsaknad av en egen bostad samt övriga som inte faller in under någon av dessa kategorier.

Handwritten signature
LIR



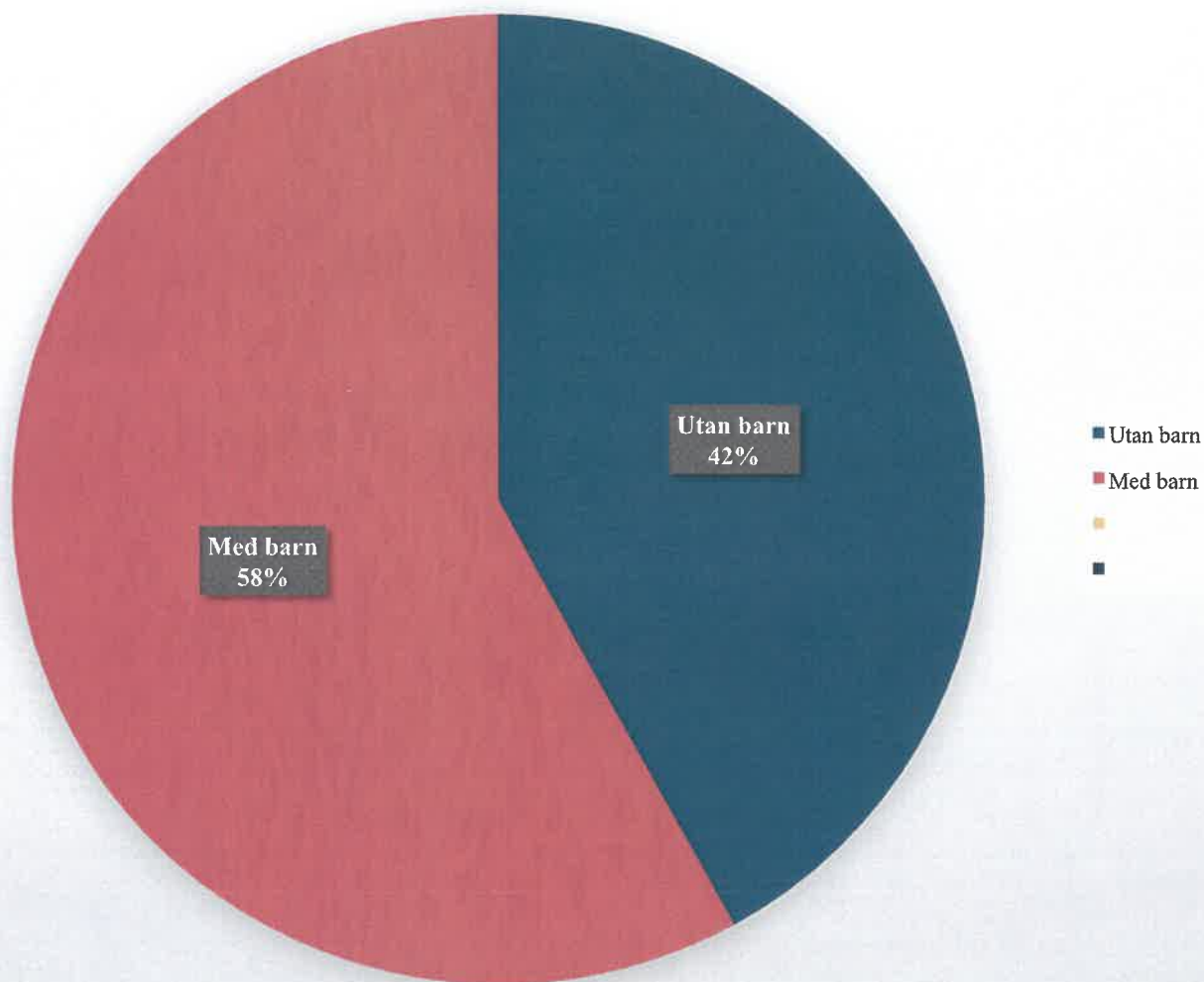
Könsfördelning av de sökande (fördelning i procent)



Bland de sökande var en majoritet, 58 procent, ensamstående kvinnor medan endast drygt var femte, 21 procent, var ensamstående män. En lika stor andel av de sökande, var femte, utgjordes av par som sökte tillsammans.

a
MR

Fördelning av sökande utan barn respektive med barn (i procent)



Nästan 60 procent av de sökande hade barn boende hos sig på minst halvtid.

[Handwritten signature]
LR

Sammanställning uppsägningar, rättelseanmaningar och störningsuttryckningar 2020

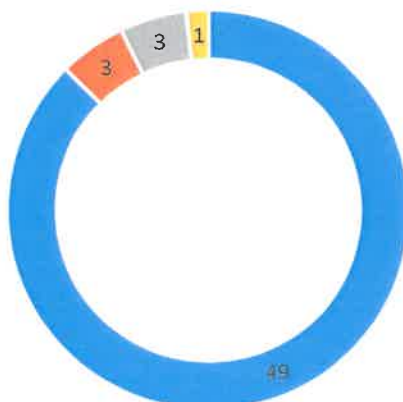


(siffror inom parentes visar 2019 och 2018 års resultat)

Totalt gjordes **56 (50) (52)** uppsägningar under 2020;

49 (41) (49) på grund av bristande behov
0 (0) (3) på grund av störningar i boendet
3 (6) (0) på grund av obetalda hyror
3 (3) (0) dåliga hyresbetalningar
1 (0) (0) Kriminell verksamhet i lägenheten

Orsak till uppsägning

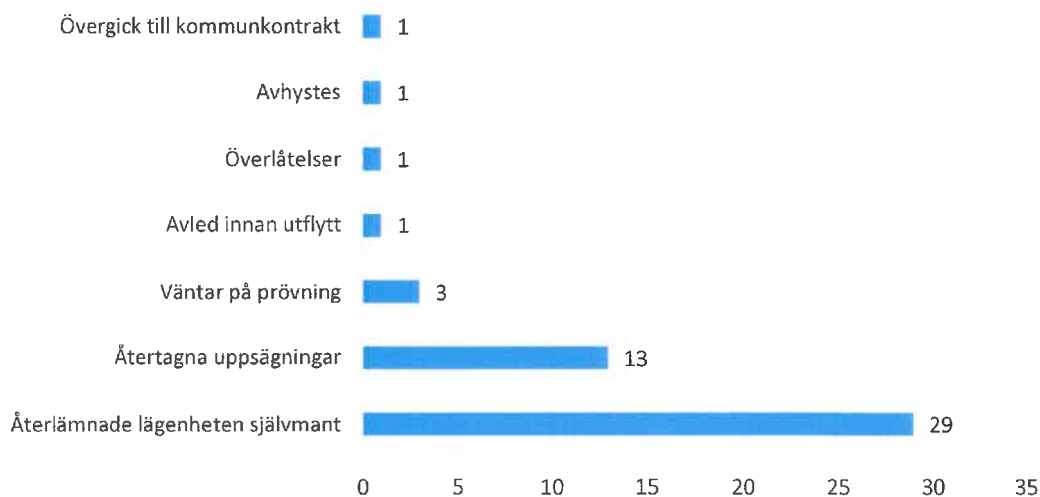


■ Bristande behov ■ Obetalda hyror ■ Dåliga hyresbetalningar ■ Kriminell verksamhet

Statistik över uppsagda på grund av obetalda hyror som inte gick vidare till avflyttning redovisas separat från Svea Inkasso.

Av de 49 (41) (49) som var uppsagda för bristande behov valde 29 (26) (25) att självmant lämna lägenheten. 13 (10) (7) ärenden återtogs, 1 (2) (4) ärende resulterade i överlåtelse, 1 (2) (2) ärende gick vidare till avhysning, 1 (0) (0) hyresgäst avled innan utflytt, 1 (0) (0) ärende övergick i ett kommunkontrakt och 3 (1) (11) ärenden är pågående eller väntar på prövning i Hyresnämnden.

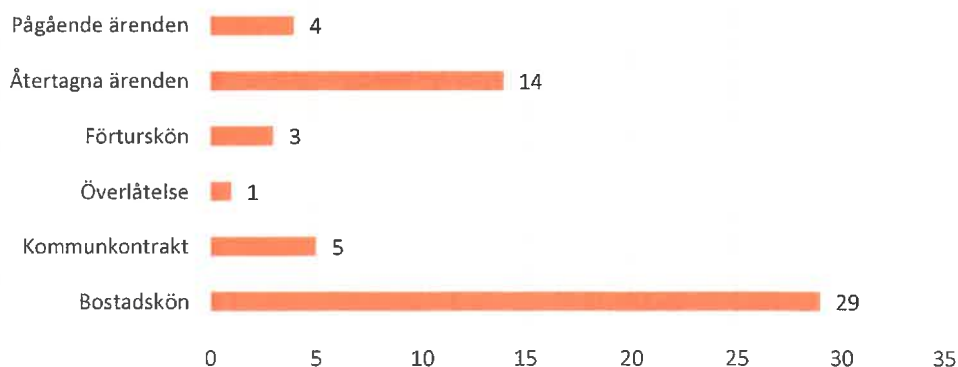
Resultat av uppsägningar



I de fall ärendet återtogs kunde 9 stycken styrka att dom använde lägenheten för eget bruk. I 4 fall saknades bevisning för att gå vidare till hyresnämnden.

Av 56 (50) (52) uppsagda lägenheter under 2020 förmedlades;

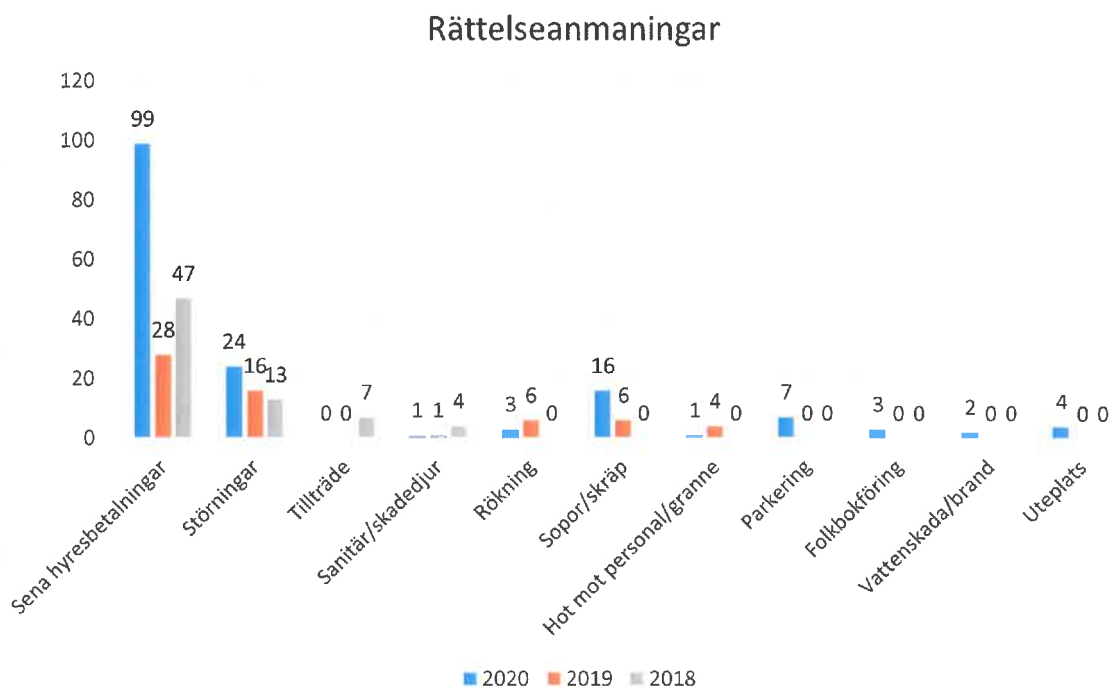
29 (27) (8) förmedlades via bostadskön
 5 (4) (20) till Tyresö kommun
 0 (3) (0) blev ungdomslägenheter
 1 (2) (4) överläts till anhörig
 3 (1) (2) förmedlades till förturskön
 14 (12) (7) återtogs
 4 (1) (11) ärenden pågår fortfarande i HN



[Handwritten signature]
 HA

Under 2020 skickades 160 (61) (71) rättelseanmaningar till hyresgäster;

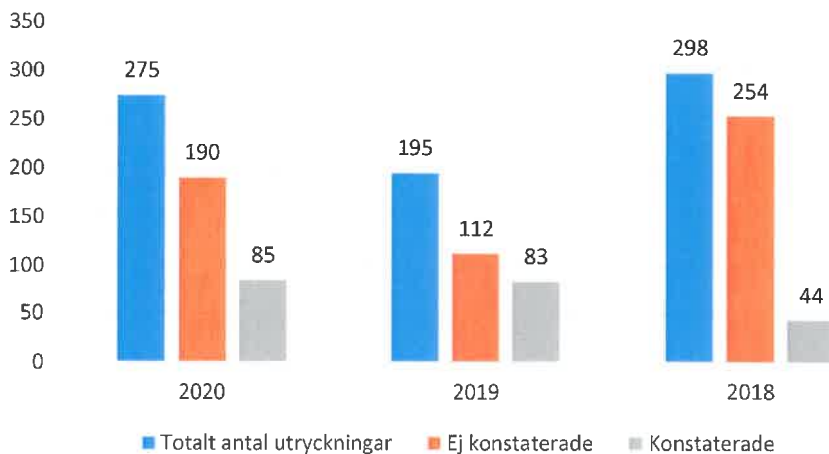
- 99 (28) (47) för sena hyresbetalningar
- 24 (16) (13) för störningar
- 0 (0) (7) för tillträde
- 1 (1) (4) för sanitär/skadedjur
- 3 (6) (0) för rökning i rökfri fastighet
- 16 (6)(0) för sopor och skräp i trapphus
- 1 (4) (0) för hot mot personal eller granne
- 7 (0) (0) Parkering som ej nyttjas på rätt sätt
- 3 (0) (0) Felaktig folkbokföring
- 2 (0) (0) Vattenskada eller brand
- 4 (0) (0) Uteplatser



[Handwritten signature]
AR

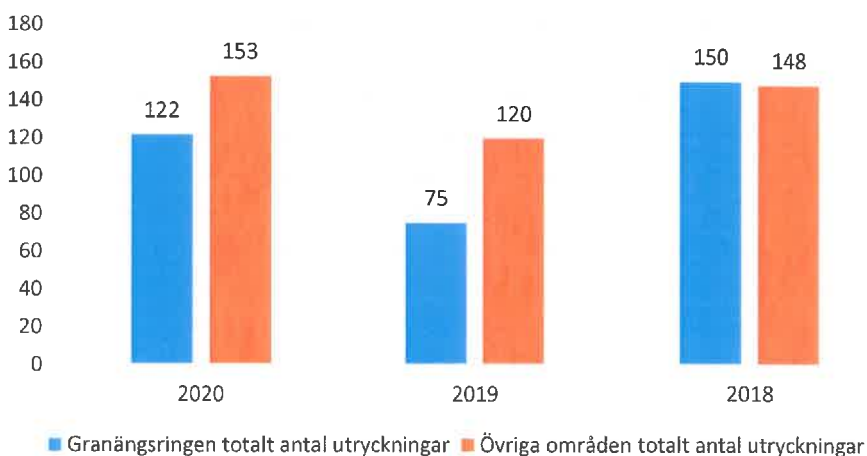
Störningsjour - Avarn

Antal uttryckningar av störningsjouren



Under 2020 gjordes totalt 275 (195) (298) uttryckningar av störningsjouren.
85 (83) (44) av dessa uttryckningar resulterade i konstaterade störningar.

Områdesfördelning, uttryckningar



Granängsringen hade totalt 122 (75) (150) uttryckningar,
varav 34 (36) (24) var konstaterade störningar.

Övriga områden hade totalt 153 (120) (148) uttryckningar,
varav 51 (47) (20) var konstaterade störningar.

§ 55 Övriga frågor

Prenumeration folkbokföringsdata

Finns möjligheter för Tybo till prenumeration av folkbokföringsdata för att upptäcka fler fall av olovlig andrahandsuthyrning än dem vi upptäcker idag?

VD undersöker frågan och återkommer.

Prenumeration nyheter

Finns möjligheter för styrelsen att få information snabbare om aktuella händelser där Tybo förekommer i media, till exempel via någon tjänst för pressklipp?

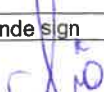


Styrelsen är numera anmäld till sändlista där Tyresö kommun distribuerar nyheter så fort Tyresö kommun och Tyresö Bostäder nämns media.

Särskilt yttrande

Reservation, bilaga

Styrelseledamot Anders Wickberg reserverade sig enligt bifogad skrivelse.

lämnade ett särskilt yttrande

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

TYBO Styrelsemöte nr 9 2021-03-19 !

Särskilt yttrande

Reservation angående deltagande i Pridefestivalen 2021 !
Förslaget att TYBO ska delta med flaggning och på internet blev antaget på styrelsemötet där jag som ledamot reserverade mig med hänvisning till att det inte ingår i TYBOs kärnverksamhet Att göra reklam för Pride Stockholm utan TYBO ska arbeta med deras kärnverksamhet och inte sådant som inte tillhör TYBO och deras verksamheter

Anders Wickberg ledamot i TYBO

Anders Wickberg

A
MA