

**Årsredovisning**  
för  
**Tyresö Bostäder AB**  
556482-8787

Räkenskapsåret  
2021

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M.A.W.", "JA", and "IA".*

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Allmänt om 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.

### Bolagets 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.

### 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.

### Styrning

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenterna är ägardirektiven och kommunfullmäktiges budget. Måluppfyllelse mäts bland annat via ekonomiska nyckeltal samt genom undersökningar såsom Nöjd Kundindex (NKI) samt Nöjd Medarbetarindex (NMI).

### Organisationen

Bolagets verksamhet är organiserad utifrån 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 2021 var 50 (48) personer varav 20 (19) var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 49,9 (42,9). Medelåldern uppgick till 44 (45) år.

### Hyresmarknaden

Efterfrågan på hyresrätter är stor. Drygt 37 000 personer står i bolagets intressekö och varje ledig lägenhet som publiceras har från 100 till över 1 750 sökande (snitt 1 000).

Omflyttningen av hyresgäster har under det senaste året varit 10,2 % (12,2 % föregående år). Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering. Hyreshöjningen för 2021 var 1,6 procent.



## Fastigheter

### **Beståndet**

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2021 till 251 854 (251 990) kvm, fördelat på 233 748 (233 828) kvm lägenheter och 18 106 (18 161) kvm lokaler. Ytan var fördelad på 3 380 (3 380) lägenheter och 245 (243) lokaler.

### **Investeringar under året**

Investeringar i byggnader och mark har under året gjorts med 115 mkr (654 mkr) och investeringar i övriga inventarier har skett med 2,9 mkr (1,3 mkr).

### **Verkligt värde**

Fastigheternas direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 1,8 (2,2) %.

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. Uppgift om schablonvärden och avkastningskrav har erhållits och bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 753 (5 471) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 3 271 (3 170) mkr.

### **Fastighetslån och räntor**

Bolagets policy för hantering av ränterisk utgår från en normportfölj där andelen rörlig ränta (kortare räntebindning än 1 år) tillåts variera mellan 30 och 50 % av den totala lånevolymen. För segmenten ett till sju år tillåts räntebindningen variera mellan 5 och 15 % per år och för segmenten åtta till tio år tillåts räntebindningen maximalt uppgå till 5 % per år.

Dessa intervall skapar en struktur för hanteringen av ränterisken samtidigt som de ger utrymme för räntederivatens förflyttningar mellan segmenten och ger utrymme för förändringar relaterade till ökning/minskning av lånevolymen. Tyresöbostäder hanterar främst denna risk genom räntederivat. För att förändra räntebindningen enligt policyn används derivatinstrument (ränteswappar).

Förändring av fastighetslån:

<b>Fastighetslån (mkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Låneskuld per 01-01	1 840	1 840
Nyupplåning	0	0
Amortering	0	0
<b>Låneskuld per 12-31</b>	<b>1 840</b>	<b>1 840</b>

Lån och snittränta per 2021-12-31:

<b>Räntejustering år</b>	<b>Lånebelopp Mkr</b>	<b>Snittränta</b>	<b>Andel av totala lån</b>
2022	370	0,18 %	20 %
2023	450	0,15 %	24 %
2024	260	0,19 %	14 %
2025	235	0,09 %	13 %
2026	375	0,31 %	20 %
2027	150	0,12 %	8 %

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AW" and "SP".*

Säkerhet för lånen	2021	2020
Kommunal borgen	1 840 mkr	1 840 mkr

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö Kommun med 0,4 (0,4) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2021 till 7,4 (7,4) mkr.

## Miljö och hållbarhet

Bolaget har under året ställt om sina rutiner för att möta upp ny lagstiftning gällande transporter av farligt avfall.

Bolaget har investerat i värmepumpsanläggningar som medför energibesparingar, vilket i sin tur skapar bra förutsättningar för det fortsatta energimålsarbete.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2021 har fortsatt varit präglad av den pågående pandemin. Bolaget fick se över sina arbetssätt, öppettider och ställa om fokus till utvändigt underhållsarbete samt minimera antalet besök hos bolagets hyresgäster. Som en effekt av pandemin har bolaget en stor mängd kvarvarande felanmälnings-ärenden att hantera under 2022.

En arbetsmiljöutredning har utförts av Stark & Partner. Utredningen visade på tydliga brister i arbetsmiljön. Resultatet presenterades för styrelse och alla anställda. Åtgärdsplan skall tas fram och genomföras under 2022. Maria Frantzén avgick som VD och ordförande Marie Åkesdotter, tog initialt över som interim VD.

Fiberinstallationer har genomförts i hela beståndet.

Utveckling av "Mina sidor", som nu möjliggör att bolagets hyresgäster själva kan anmäla ärenden direkt på webben.

Trappsteget, ny satsning på social och ekonomisk hållbarhet samt tryggare hyresgäster. Nyanlända kvinnor boende i området anställdes av kommunen och Tyresö Bostäder som lokalvårdare, kommer på så sätt i arbete samt lär sig svenska, snabbare. Projektet är en del av kommunens integrations- och jämställdhetsarbete, i syfte att skapa ökad trivsel och trygghet i området.

## Tyresö Vindkraft AB

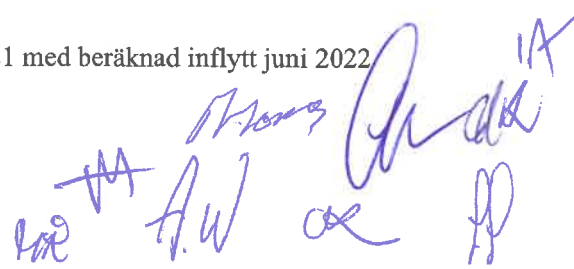
Det konsoliderade företaget Tyresö Vindkraft AB anses ej längre vara nödvändigt att konsolidera, dels till följd av att verksamheten såldes under 2021, dels eftersom avsikten är att avveckla bolaget som helhet 2022. I enlighet med ÄRL 7 kap. 5§ beträffande undantaget att inte konsolidera dotterbolag av ringa betydelse, har vi därför ej upprättat någon koncernredovisning i 2021 års årsredovisning.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sophia Mattsson-Linnala är tf VD från januari 2022 och rekrytering av ny VD har påbörjats.

I början av februari 2022 lämnade ekonomichef Christina Lind sin tjänst och ersattes av Marie Reinius som interim ekonomichef.

Nyproduktion av 34 lägenheter på Töresjövägen har skett under 2021 med beräknad inflytt juni 2022



Enligt överenskommelsen med HGF höjs hyrorna med 1,5 procent från första januari 2022 för de bostäder som omfattas förhandlingsordningen, och lägenheter med presumtionshyra justerades med 0,4 procent.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för olika typer av risker t.ex. kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk och operativ risk. Riskerna begränsas genom en rad åtgärder som följs upp, analyseras och åtgärdas. Riskhanteringen är av väsentlig betydelse för bolagets långsiktiga stabilitet och lönsamhet. Förmågan att bedöma, hantera och prissätta de risker verksamheten medför är av största vikt för att kunna möta eventuella oförutsedda händelser. Internkontrollplanen följs även upp av styrelsen och revideras årligen.

Bolagets resultat påverkas av omvärldsförändringar som bolaget inte råder över. Makroekonomiska förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser är några exempel. Bolaget är inte direkt exponerat mot den internationella marknaden (export/import), men påverkas indirekt genom exempelvis svagare konjunkturutveckling om återhämtningen dröjer. Det kan resultera i lägre marknadsvärdeutveckling på fastighetsportföljen samt fördyrade kostnader i produktion.

Under slutet av 2021 kunde vi se en ökad inflation till följd av höjda priser på transporter och material. Inflationen påverkade initialt dock ej räntenivåerna. Prognoserna för 2022 pekar mot högre räntor som en följd av aviserade löneökningar, vilket är negativt för bolagets finansiella utveckling.

Taxebundna avgifter är en betydande del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. 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.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning, Tkr	328 603	321 773	310 571	278 227	269 872
Balansomslutning, Mkr	2 683	2 661	2 652	2 493	2 158
Avkastning på eget kapital, %	1	4	7	5	3
Soliditet, %	25,7	25,7	25,9	25,6	27,8

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	15 000	82 201	539 483	21 929	<b>658 613</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			21 929	-21 929	<b>0</b>
Utdelning			-140		<b>-140</b>
Årets resultat				6 430	<b>6 430</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 000</b>	<b>82 201</b>	<b>561 272</b>	<b>6 430</b>	<b>664 903</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A. Stenlund, A.W., RB, P.P., IK

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	561 272 216
årets vinst	6 429 742
	<b>567 701 958</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas	135 000
i ny räkning överföres	567 566 958
	<b>567 701 958</b>

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

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	328 603	321 773
Övriga förvaltningsintäkter		4 865	6 039
		<b>333 468</b>	<b>327 813</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader		-44 644	-51 369
Driftkostnader	3, 4	-136 063	-123 991
Personalkostnader	5	-41 662	-34 970
Fastighetsskatt		-5 481	-5 401
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-68 464	-65 487
Övriga rörelsekostnader	6	-10 132	-1 236
		<b>-306 445</b>	<b>-282 454</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>27 023</b>	<b>45 359</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	152	101
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-16 311	-16 490
		<b>-16 159</b>	<b>-18 389</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 864</b>	<b>26 970</b>
Bokslutsdispositioner	9	-466	1 131
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 398</b>	<b>28 102</b>
Skatt på årets resultat	10	-3 968	-6 173
<b>Årets resultat</b>		<b>6 430</b>	<b>21 929</b>

## Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	2 482 348	2 436 616
Inventarier, verktyg och installationer	12	7 465	7 731
Pågående nybyggnader	13	99 200	116 416
		<b>2 589 013</b>	<b>2 560 763</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	14, 15	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	16	938	1 143
		<b>2 938</b>	<b>3 143</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**2 591 951 2 563 905**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		1 015	1 364
Fordringar hos koncernföretag	17	67 160	63 001
Aktuella skattefordringar		6 580	4 506
Övriga fordringar	18	5 106	6 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	11 284	21 378
		<b>91 146</b>	<b>96 343</b>

##### *Kassa och bank*

346 346

#### Summa omsättningstillgångar

**91 492 96 689**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**2 683 443 2 660 594**

TT  
HR A.W  
PP



## Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20, 21		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		15 000	15 000
Reservfond		82 201	82 201
		<b>97 201</b>	<b>97 201</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		561 272	539 483
Årets resultat		6 430	21 929
		<b>567 702</b>	<b>561 412</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>664 903</b>	<b>658 613</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	22	31 697	31 231
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	48 812	44 845
<b>Summa avsättningar</b>		<b>48 812</b>	<b>44 845</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	24		
Skulder till kreditinstitut		1 470 000	1 315 000
Övriga skulder		510	510
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 470 510</b>	<b>1 315 510</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		370 000	525 000
Leverantörsskulder		31 733	27 860
Skulder till koncernföretag		25 761	25 488
Övriga skulder		2 148	2 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	37 879	29 646
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>467 520</b>	<b>610 396</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 683 443</b>	<b>2 660 594</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "A.W." and "P.F.".

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	10 864	26 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	78 549	66 727
Betald skatt	-2 681	-3 911

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

86 732                      89 786

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	348	-539
Förändring av kortfristiga fordringar	11 086	9 352
Förändring av leverantörsskulder	4 608	-5 836
Förändring av kortfristiga skulder	8 603	-13 220

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

111 377                      79 543

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-106 846	-91 574
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	47	0

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-106 799                      -91 574

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	510
Utbetald utdelning	-140	-227

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-140                              283

### Årets kassaflöde

4 438                              -11 748

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början                      63 068                      74 816

### Likvida medel vid årets slut

67 506                              63 068

Handwritten signatures in blue ink, including initials like 'A.W.', 'IA', and 'PF'.

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser.

#### Anläggningstillgångar

##### 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

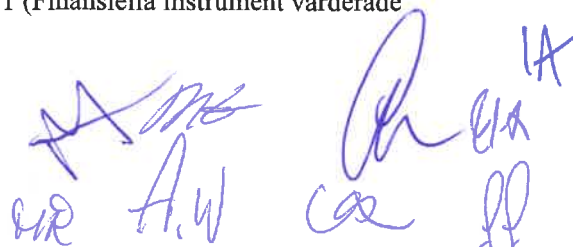
Avskrivningar för maskiner och inventarier görs enligt linjär metod. Tillämpad livslängd är 3 till 5 år.

##### 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 utrangeras. 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 tillgångar och skulder

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



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. The signatures appear to be 'A.W.', 'Cae', and 'PP'. There are also some other initials and a large 'LA' at the top right of the signature area.

### Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Hyresfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

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

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

### Fordringar

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

### 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. Alla finansiella leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

### Operationella leasingavtal

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

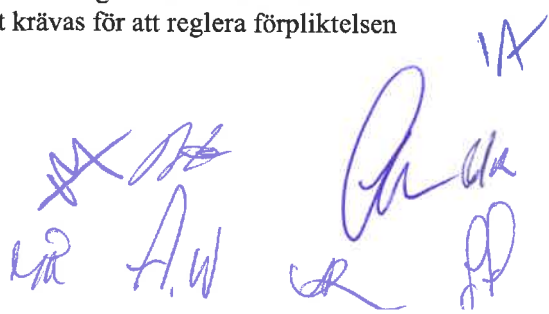
### Inkomstskatter

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.

### 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.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, Tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning, Mkr

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2021	2020
<b>Hyresintäkter Brutto</b>		
Bostäder	294 824	288 332
Lokaler	24 404	23 928
Övrigt	10 529	10 668
	<b>329 757</b>	<b>322 928</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-630	-657
Lokaler	-188	-130
Övrigt	-336	-368
	<b>-1 154</b>	<b>-1 155</b>

### Not 3 Arvode till revisorer

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.

	2021	2020
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	232	267
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	248	0
	<b>480</b>	<b>267</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städ	22 548	18 442
Reparationer	9 578	9 364
Vatten	19 459	16 471
El	13 496	13 333
Avfallshantering	9 046	9 635
Uppvärmning	25 535	25 048
Övriga driftkostnader	36 400	31 698
	<b>136 063</b>	<b>123 991</b>

IA  
A.W  
A.W  
A.W  
A.W

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	20	19
Män	30	29
	<b>50</b>	<b>48</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 979	1 545
Övriga anställda	22 490	20 660
	<b>25 469</b>	<b>22 205</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	745	624
Pensionskostnader för övriga anställda	2 664	1 982
Övriga sociala kostnader	8 765	6 886
	<b>12 174</b>	<b>9 492</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>37 643</b>	<b>31 697</b>

Till styrelsens ordföranden har under året totalt utbetalats 219 tkr och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 314 tkr (195 tkr). I posten för 2021 ingår avgångsvederlag för avgående VD.

#### 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 företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid.

Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	33 %	33 %
Andel män i styrelsen	67 %	67 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %

### Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
Förlust vid utrangering av komponent	4 133	1 236
Förgäveskostnad vid nedlagt investeringsprojekt	5 999	0
	<b>10 132</b>	<b>1 236</b>

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Dröjsmålsräntor	131	105
Övriga poster	22	-3
	<b>152</b>	<b>101</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'A.W.' and 'A'.*

Tyresö Bostäder AB  
Org.nr 556482-8787

14 (19)

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Fastighetslån	8 947	9 128
Övriga räntekostnader	4	2
Borgensavgift Tyresö kommun	7 360	7 360
	<b>16 311</b>	<b>16 490</b>

### Not 9 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	0	-4 693
Återföring från periodiseringsfond	0	5 906
Förändring av överavskrivningar	-466	-82
	<b>-466</b>	<b>1 131</b>

### Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-3 088
Uppskjuten skatt	-3 968	-3 085
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 968</b>	<b>-6 173</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 398		28 102
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 142	21,40	-6 014
Ej avdragsgilla kostnader		-26		-458
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar		2 647		3 458
Schablonintäkt periodiseringsfond		-26		-33
3 % av återförd periodiseringsfond		0		-38
Övrigt		0		-3
Utgående skattemässigt underskott		-453		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>10,99</b>	<b>-3 088</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "IA" and "PP".*

**Not 11 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 929 035	2 283 979
Inköp	115 186	653 991
Försäljningar/utrangeringar	-10 547	-8 936
Ingående anskaffningsvärden mark	207 452	211 319
Inköp mark under året	0	0
Försäljning mark under året	0	-3 867
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 241 126</b>	<b>3 136 487</b>
Ingående avskrivningar	-699 871	-635 174
Försäljningar/utrangeringar	6 414	-2 241
Årets avskrivningar	-65 321	-62 456
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-758 778</b>	<b>-699 871</b>
Ingående nedskrivningar	0	-9 942
Omklassificeringar	0	9 942
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 482 348</b>	<b>2 436 616</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 346	22 052
Inköp	2 876	1 295
Försäljningar/utrangeringar	-137	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 086</b>	<b>23 346</b>
Ingående avskrivningar	-15 615	-12 585
Försäljningar/utrangeringar	137	
Årets avskrivningar	-3 143	-3 030
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 621</b>	<b>-15 615</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 465</b>	<b>7 731</b>

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 416	676 261
Investeringar	107 011	98 802
Försäljningar/utrangeringar	-5 999	0
Överfört till färdigställande fastigheter och mark	-118 227	-658 647
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 200</b>	<b>116 416</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 200</b>	<b>116 416</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right and several smaller ones below.



#### Not 14 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000	4 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
Ingående nedskrivningar	-2 000	0
Årets nedskrivningar	0	-2 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 000</b>	<b>-2 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

#### Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde		
Tyresö Vindkraft AB	100%	1 000	2 000		
			<b>2 000</b>		
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Tyresö Vindkraft AB	556983-4855	Tyresö	19 715	81	

#### Not 16 Andra långfristiga fordringar

Namn	2021	2020
Fordran HBV	938	1 143
	<b>937,6</b>	<b>1 142,62</b>

#### Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Tillgodohavande på kommunkonto	67 160	62 722
Övrigt	0	279
<b>Summa fordran</b>	<b>67 160</b>	<b>63 001</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 160</b>	<b>63 001</b>

Tillgodohavande på kommunkonot är medräknat i kassaflödesanalysen.

#### Not 18 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordran	5 092	5 987
Övriga kortfristiga fordringar	14	107
	<b>5 106</b>	<b>6 094</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A.W." and "10".*

### Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringspremie	0	358
Förutbetalda fasta kostnader fjärrvärme	8 937	17 665
Övriga förutbetalda kostnader	2 347	3 355
	<b>11 284</b>	<b>21 378</b>

### Not 20 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	15 000	1 000
	<b>15 000</b>	

### Not 21 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	561 272
årets vinst	6 430
	<b>567 702</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	135
i ny räkning överföres	567 567
	<b>567 702</b>

### Not 22 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 348	1 882
P-fond vid 2017 års taxering	3 746	3 746
P-fond vid 2018 års taxering	6 164	6 164
P-fond vid 2019 års taxering	9 415	9 415
P-fond vid 2020 års taxering	5 332	5 332
P-fond vid 2021 års taxering	4 693	4 693
	<b>31 697</b>	<b>31 231</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like AW, CA, and PP.*

### Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	44 845	41 759
Årets avsättningar	3 968	3 085
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 812</b>	<b>44 845</b>

Uppskjuten skatteskuld avser byggnader och mark.  
Underlag för beräkning av uppskjuten skatteskuld 2021-12-31:

Redovisat värde: 2 274 896 Tkr  
Skattemässigt värde: 2 037 943 Tkr  
Temporär skillnad: 236 953 Tkr

### Not 24 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån som förfaller inom 2-5 år	1 320 000	1 040 000
Fastighetslån som förfaller senare än 5 år	150 000	275 000
<b></b>	<b>1 470 000</b>	<b>1 315 000</b>

### Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Semesterlön	2 221	1 614
Utgiftsräntor	796	980
Förutbetalda hyror	24 926	22 143
Övriga upplupna kostnader	9 935	4 908
<b></b>	<b>37 879</b>	<b>29 646</b>

### Not 26 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Borgensåtagande vid särskilda händelser</b>		
Garantiåtagande FASTIGO	458	356
<b></b>	<b>458</b>	<b>356</b>





Marie Åkesdotter  
Styrelseordförande



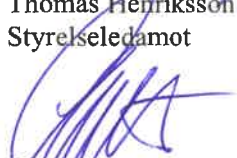
Leif Lanke  
Styrelseledamot



Thomas Henriksson  
Styrelseledamot



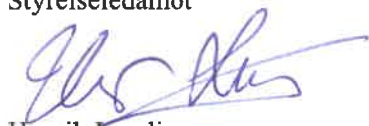
Mathias Tegnér  
Styrelseledamot



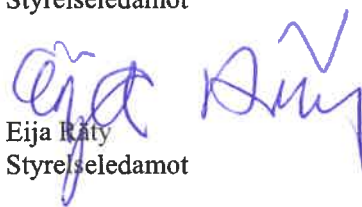
Chris Melin  
Styrelseledamot



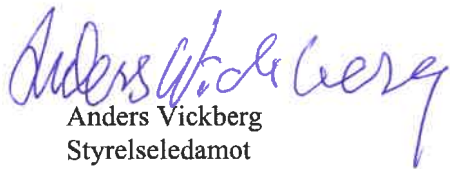
Ida Antonsson  
Styrelseledamot



Henrik Lundin  
Styrelseledamot



Eija Rätty  
Styrelseledamot



Anders Vickberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

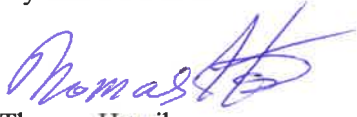
Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor



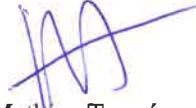
Marie Åkesdotter  
Styrelseordförande



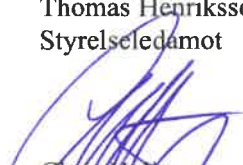
Leif Lanke  
Styrelseledamot



Thomas Henriksson  
Styrelseledamot



Mathias Tegnér  
Styrelseledamot



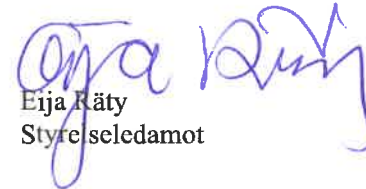
Chris Helm  
Styrelseledamot



Ida Antonsson  
Styrelseledamot



Henrik Lundin  
Styrelseledamot



Eija Rätty  
Styrelseledamot



Anders Vickberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor