

ÅRSREDOVISNING 2008

FÖR

TYRESÖ BOSTÄDER AB
556482-8787



Vd har ordet.

Boendeglädje är det bärande inslaget i Tyresö Bostäders vision. Vad kan då vara mer stimulerande för oss än att kunna erbjuda flera ett helt nytt boende? Under året hälsade vi 52 familjer välkomna till lägenheterna som vi byggt ovanpå butikerna vid Alléplan. 2008 blev det också klart att vi ska planera för ytterligare ca 150 bostäder med hyresrätt på två andra platser i kommunen.

Eckbackens åtta hus har via en omfattande renovering blivit nästan som nya. En del arbeten återstår, men alla kan redan se hur fint det blir. Här var det roligt att uppleva hur hyresgäster engagerade sig i projektet. Vi fick ta del av många bra förslag och synpunkter. Det gjorde det lättare att genomföra upprustningen av detta klassiska 60-talskvarter i centrala Tyresö.

Genom fortsatta "hembesök" ute i områdena har vi fått ta del av både klagomål och önskemål. Erfarenheterna från dessa möten har uppmuntrat oss till att inrätta ett särskilt boenderåd. Vi bjuder in hyresgäster att fungera som kontakt mellan deras grannar och Tyresö Bostäder. Tanken är att vi ska ses fyra gånger om året och samtala om hur boendet kan göras bättre.

Ytterligare ett led i arbetet med att skapa nöjda kunder är bovärdarna. För att öka bland annat närvaron har vi anställt fler medarbetare och förändrat organisationen. Totalt har vi nu 15 värdar som tillsammans med två teamledare bidrar till ökad trivsel och trygghet i företagets lägenheter, hus och bostadsområden. I samma veva flyttade bovärdarna till nya adresser.

Vi har mer att vara belåtna över. Sedan årsskiftet ska samtliga flerbostadshus och lokaler i landet vara energideklarerade. Det är ett omfattande arbete men jag konstaterar att vi redan klarat av den uppgiften. Tyresö Bostäder har dessutom anslutit sig till det så kallade Skåneinitiativet. Det är en energiutmaning för 80 kommunala bostadsbolag att fram till år 2016 sänka förbrukningen till den nivå som gällde 2007. För oss blir det extra spännande eftersom vi redan gjort mycket för att spara energi.

Slutligen ska vi vara stolta över att ha lyckats med ambitionen att ligga lågt med våra hyreshöjningar. För 2008 blev resultatet 1.25 procent upp och för 2009 slutade förhandlingarna på plus 1.95 procent. Ändå klarar vi att göra förbättringar i områdena, satsa på nybyggnation och utveckla boendet i linje med den långsiktiga visionen om ökad boendeglädje.

Trots att tiderna nu är bistrare än på mycket länge, kan vi med tillfredsställelse se tillbaka på verksamhetsåret 2008. Utan våra energiska medarbetare, entusiastiska samarbetspartners och engagerade hyresgäster hade det inte gått lika bra. Tack för allt som ni har bidragit med!

Tyresö i februari 2009

Björn Andersson, vd i Tyresö Bostäder AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787, avger följande redogörelse för år 2008.

Verksamheten

Tyresö Bostäder ska äga och hyra ut bostäder i Tyresö kommun. Bolaget började sin verksamhet som stiftelse 1962 och ombildades till aktiebolag 1994. Bolaget är helägt av Tyresö kommun.

Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2008 till 240 720 kvm innefattande 3 124 lägenheter (222 504 kvm) och 179 lokaler (18 216 kvm). I början av 2008 färdigställdes 52 nyproducerade lägenheter (3 160 kvm) samt 2 lokaler (140 kvm) vid Alléplan. Den 1 juli 2008 såldes fastigheten Idegranen 1 som omfattade 53 lägenheter (3 946 kvm).

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod ca 11 900 i bolagets intressentkö. Omflyttning minskade under 2008 och uppgick till 12,5 % för hela året, varav 6 % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Några områden inom Tyresö Bostäders bestånd med hög omflyttning har på försök fått en hyresrabatt på 10% för att undersöka om omflyttningen kunde minskas. Utfallet har varit positivt och försöket fortsätter hela 2009.

Hyresbortfallet för bostäder minskade, främst i bostadsområdet Granängsringen. Det totala hyresbortfallet uppgick till 0,8 Mkr (1,4 Mkr).

<i>Fördelning av hyresbortfallet (Mkr)</i>	2008	2007
Bostäder	0,2	0,8
Lokaler	0,2	0,1
Bilplatser	0,4	0,5
Totalt	0,8	1,4

Bostadshyror

Hyrorna för 2008 förhandlades klart i december 2007 och resulterade i en höjning med 1,25 % från första januari. Det innebär att den genomsnittliga hyresnivån för bostäder var 976 kr/kvm, inklusive de 52 nyproducerade lägenheterna vid Alléplan.

En överenskommelse med Hyresgästföreningen träffades redan i november avseende hyror för 2009 som resulterade i en höjning med 1,95 % från första januari. Den genomsnittliga hyresnivån för 2009 blir 995 kr/kvm.

Personal

Medelantalet anställda för 2008 var 34 (35) personer varav 11 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 32 (32). Medelåldern uppgick till 48 år och genomsnittlig anställningstid var 10 år. Sjukfrånvaron minskade från 6,0 % till 3,0 % och vid årets utgång var ingen i personalen långtidssjukskriven.

En lönekartläggning genomfördes under våren 2008 och resultatet visade att det inte föreligger några osakliga löneskillnader.

Investeringar under året

I oktober 2008 förvärvades Bollmora 1:110 för 6,2 Mkr. Fastigheten planeras för framtida nybyggnation av lägenheter.

Investeringar i pågående projekt har under året gjorts med 71,8 Mkr (101,5 Mkr) vilket till största delen utgörs av tilläggsisolering och takförbättringar på Ekbacken samt isolering av vindar på Centralområdet.

Investeringar i byggnadsinstallationer och övriga inventarier har skett med 2,9 Mkr (1,4 Mkr).

Underhåll

Total underhållskostnad för år 2008 uppgick till 24,8 Mkr (33,1 Mkr).

Ledordet under 2008 har varit att förfina arbetsprocesserna. Tillsammans med våra ramavtalsentreprenörer har vi identifierat och effektiviserat arbetssättet, både ur beställarperspektiv och ur våra kunders perspektiv. Det innebär bland annat att badrumsrenoveringar på Diamanten gett våra hyresgäster ett nytt badrum på åtta dagar.

Under året har även våra fasader stått i fokus. På Gösen har fasaderna tvättats och på Koriandern har underhåll av tegelfasaderna skett.

Underhållet för 2009 är budgeterat till 26,8 Mkr (ca 112 kr/kvm).

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 41,7 Mkr (26,9 Mkr). Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 62,8 Mkr (47,0 Mkr). Kassaflöde har ökat med avyttringar av fastigheter och mark på totalt 33,6 Mkr (0) och använts till investeringar 81,0 Mkr (102,8) samt utdelning med 0,8 Mkr (0,7 Mkr). Sammantaget ökade likvida medel med 14,7 Mkr (4,7 Mkr).

Fastighetslån och räntor

Fastighetslånen har under år 2008 förändrats på följande sätt.

<i>Fastighetslånen (Mkr)</i>	2008	2007
Lån per 01-01	1 335	1 274
Nyupplåning	0	61
Amortering	0	0
Låneskuld per 12-31	1 335	1 335

Lån som förfaller till räntejustering under år 2009 är till största delen bundna i långa avtal med valfri räntebindningstid. Under 2008 refinansierades 59,6 Mkr av den totala lånestocken.

De lån som förfaller under 2009 (76,9 Mkr) men som avser att refinansieras redovisas i balansräkningen som långfristiga.

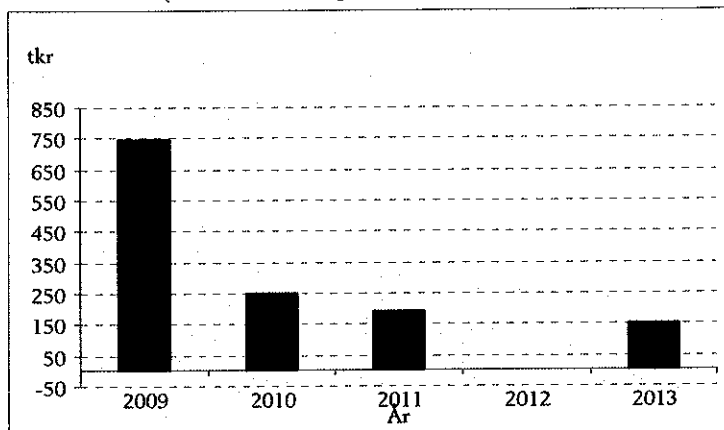
Bolagets policy för räntebindning innebär att högst 60 % av lånestocken ska ha rörlig ränta, resterande del ska ha bunden ränta fördelat på högst fyra år. Viss avvikelse kan ske i intervall om +/- 10 % för att utnyttja kortsiktiga ränterörelser på penningmarknaden.

Samtliga refinansieringar som gjorts de senaste åren har tecknats med rörlig ränta på långa löptider. För att förändra räntebindningen enligt policyn används derivatinstrument (swappar).

Lån och medelränta per 2008-12-31

Räntejustering	Lånebelopp	Snittränta	Andel av
År	Mkr	%	totala lån %
2009	746	3,83	56
2010	250	4,12	19
2011	190	3,89	14
2012	0	0	0
2013	150	5,0	11
Totalt	1 335	4,02	100

Lånestocken (räntebindningsstruktur)



Säkerhet för lånen (Mkr)	2008	2007
Kommunal borgen	1 335	1 335
Fastighetsinteckningar	68	68
Totalt	1 403	1 403

Borgensavgift erläggs med 0,25 % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2008 till 3,4 Mkr (3,2 Mkr).

Brutto- och nettoränta under året

Brutto- och nettoränta, exklusive borgensavgift, är beräknat på genomsnittlig låneskuld

	Ränta 2008			Ränta 2007		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	58,8	4,41	244	53,2	4,08	221
Räntebidrag	-0,3	-0,03	-1	-0,2	-0,02	-1
Netto	58,5	4,38	243	53,0	4,06	220

Drift- och underhållskostnader

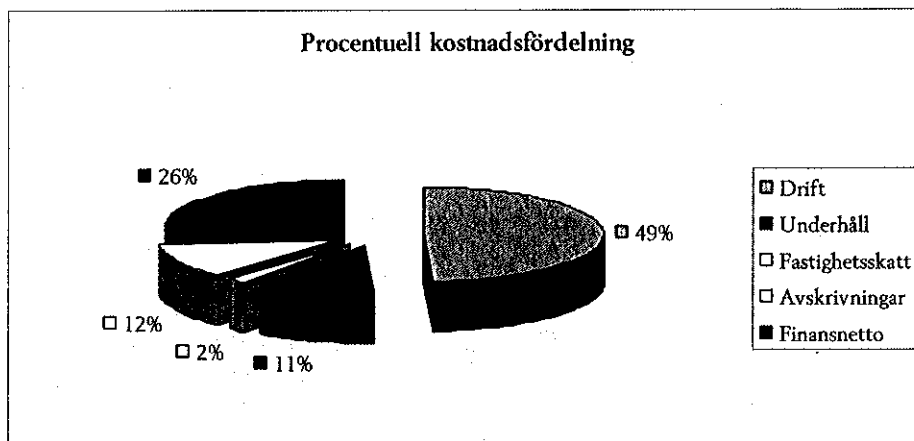
Driftkostnader netto uppgår till 111,8 Mkr (106,3 Mkr) när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 581 kr/kvm (599 kr/kvm).

Drift- och underhållskostnader (netto)

	2008		2007	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	55,7	231	49,2	204
Övriga driftkostnader	56,1	233	57,1	237
Underhållskostnader	24,8	103	33,1	137
Fastighetsskatt	3,2	13	5,1	21
Förvaltningskostnader	139,8	580	144,5	599

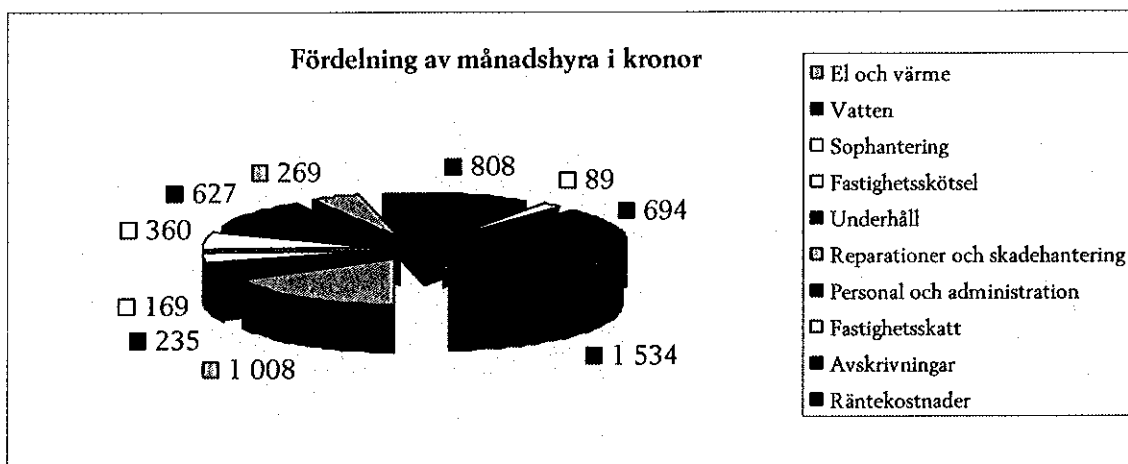
I beloppen ovan ingår även kostnader för central administration motsvarande 31 kr/kvm (31 kr/kvm).

Fördelning av kostnader



En genomsnittslägenhet motsvarar 71,2 kvm och kostar 5 793 kronor per månad. I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.

Fördelning av månadshyra



Driftnetto

Driftnettot exklusive central administration och försäljningskostnader uppgår till 108,1 Mkr (99,3 Mkr) motsvarande 448 kr/kvm (412 kr/kvm).

Fastigheternas värde

Bokfört värde (Mkr)

	2008	2007
Bokfört värde 01-01	1 410,7	1 432,4
Investeringar	127,9	2,3
Avyttringar	-33,6	0
Avskrivningar	-25,1	- 24,0
Bokfört värde 12-31	1 479,9 (6 148 kr/kvm)	1 410,7 (5 853 kr/kvm)

Fastigheternas direktavkastning exklusive räntebidrag är 7,5 % (7,0 %).

Bolaget har vid bokslutstidpunkten gjort en intern värdering av fastighetsbeståndet. Bedömning har gjorts efter en schablonvärdering som ger indikation om varje enskild fastighets värde. Analysen har genomförts i en kassaflödesmodell med direktavkastningskrav mellan 5 och 8 %. Uppgift om schablonvärden och avkastningskrav har erhållits och bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 2 127,4 Mkr (2 433,5). Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 647,5 Mkr (1 022,8).

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (142 Mkr) och uppskjutna skattefordringar hänförliga till utnyttjade underskottsavdrag (62 Mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2008 till en skuld på 21,1 Mkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående vinstmedel på 93 574 485:44 kr disponeras enligt följande:

Utdelning	732 000:00
Balanseras i ny räkning	92 842 485:44

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2008	2007
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	237 893	233 337
Övriga förvaltningsintäkter		3 840	4 321
Summa nettoomsättning		241 733	237 658
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2,3	-105 353	-99 853
Underhållskostnader		-24 804	-33 058
Fastighetsskatt		-3 506	-5 447
Avskrivningar	4	-27 257	-26 439
Summa fastighetskostnader		-160 920	-164 797
Bruttoresultat		80 813	72 861
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-7 550	-7 528
Vinst vid avyttring av fastigheter	6	36 648	-
Rörelseresultat	7-10	109 911	65 333
Finansiella poster	11		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 125	946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 812	-56 238
Summa finansiella poster		-60 687	-55 292
Resultat efter finansiella poster		49 224	10 041
Årets skatt	12	-12 487	-2 990
Årets resultat		36 737	7 051

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Datorprogram	13	760	1 730
Summa immateriella anläggningstillgångar		760	1 730
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14,24	1 479 904	1 410 731
Inventarier	15	5 636	4 169
Pågående nybyggnader	16	61 255	111 053
Summa materiella anläggningstillgångar		1 546 795	1 525 953
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 321	2 364
Uppskjuten skattefordran	21	16 238	28 977
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 559	31 341
Summa anläggningstillgångar		1 565 114	1 559 025
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förnödenheter och oljelager		45	66
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		661	986
Övriga fordringar	17	9 639	2 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 753	2 646
Summa kortfristiga fordringar		14 053	6 124
Kassa och bank	19	41 663	26 946
Summa omsättningstillgångar		55 761	33 136
Summa tillgångar		1 620 875	1 592 160

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2008-12-31	2007-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 15 000 aktier á nom 1 000 kr		15 000	15 000
Reservfond		82 201	82 201
Summa bundet eget kapital	20	97 201	97 201
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		56 837	50 556
Årets resultat		36 737	7 051
Summa fritt eget kapital	20	93 574	57 607
Summa eget kapital		190 775	154 808
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	37 347	37 599
Summa avsättningar		37 347	37 599
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	1 334 571	1 334 571
Summa långfristiga skulder		1 334 571	1 334 571
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 631	18 502
Skuld till ägaren		7 013	4 901
Övriga kortfristiga skulder		1 101	1 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	36 437	40 166
Summa kortfristiga skulder		58 182	65 182
Summa skulder		1 430 100	1 437 352
Summa eget kapital och skulder		1 620 875	1 592 160

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 67 653 67 653

Ansvarsförbindelser

Garantiåtagande FASTIGO (Fastighets-
branschens Arbetsgivarorganisation) 235 222

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2008	2007
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	49 225	10 041
Avskrivningar som belastar resultatet	27 444	26 644
Realisationsvinster som belastar resultatet	-36 648	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	40 021	36 685
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	20	108
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-6 885	-1 370
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-7 001	11 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 155	46 953
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-80 965	-102 844
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	70 296	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 669	-102 844
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	0	61 335
Utdelning	-770	-692
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-770	60 644
Årets kassaflöde	14 717	4 753
Likvida medel vid årets början	26 946	22 193
Summa likvida medel vid årets slut	41 663	26 946

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tyresö Bostäder tillämpar den funktionsindelade resultaträkningen.

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:4 om redovisning av leasingavtal tillämpas. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella i enlighet med dessa regler. Kostnaderna för kvarvarande och innevarande års avgifter för leasing redovisas i not till materiella anläggningstillgångar.

Driftnetto

Vid beräkning av driftnetto är kostnader för central administration och försäljningskostnader exkluderade.

Skatter

Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Värderingsprinciper

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

Varulager

Varulagret, värderat enligt Redovisningsrådets rekommendation nr 2 Redovisning av varulager, är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärden enligt den så kallade först-in-först-ut principen respektive verkligt värde. Inkuransrisker har därvid beaktats.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivning på byggnader har gjorts enligt linjär metod. Avskrivningarna motsvarar 1,5 % av de samlade anskaffningsvärdena. I anskaffningsvärdet för byggnader ingår 15 519 tkr avseende installationer med tillämpad livslängd på 10 år, samt 4 544 tkr avseende markanläggningar med tillämpad livslängd på 5 år.

Avskrivningar för datorprogram och inventarier har gjorts enligt linjär metod. Tillämpad livslängd är 3 till 5 år.

Aktiveringsprinciper

Vid ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som dels innebär en standardförbättring dels medför en varaktig resultatförbättring genom sänkta kostnader. Räntekostnader och andra indirekta kostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej. Om underhållsåtgärderna berättigar till räntestöd sker aktivering upp till bidragsunderlaget.

Noter

Noter till resultat- och balansräkningen. Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2008	2007
Bostäder	216 980	213 692
Lokaler	16 190	15 517
Övrigt	5 570	5 560
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-192	-805
Lokaler	-247	-142
Övrigt	-408	-485
Summa hyresintäkter	237 893	233 337

Not 2 Driftkostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel, städ och reparationer	23 990	24 663
Taxebundna kostnader	27 393	23 655
Uppvärmning	28 483	25 804
Lokal administration	13 256	11 820
Avgälder	1 033	970
Övriga driftkostnader	11 198	12 941
Summa driftkostnader	105 353	99 853

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2008	2007
KPMG Bohlins AB		
Revisionsuppdrag	226	223
Andra uppdrag	-	3
Öhrlings Price Waterhouse/Komrev		
Revisionsuppdrag	20	26
Summa arvode och kostnadsersättningar till revisorer	246	252

Not 4

Planenliga avskrivningar per funktion

	2008	2007
Immateriella anläggningstillgångar		
Fastighetskostnader		
Datorprogram	895	1 316
	895	1 316
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Datorprogram	76	111
	76	111
Materiella anläggningstillgångar		
Fastighetskostnader		
Byggnader	25 055	24 013
Inventarier	1 307	1 110
	26 362	25 123
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Byggnader	-	-
Inventarier	111	94
	111	94
Totalt fastighetskostnader	27 257	26 439
Totalt centrala administrations- och försäljningskostnader	187	205
Summa avskrivningar	27 444	26 644

Not 5

Centrala administrations- och försäljningskostnader

I central administration ingår kostnader för styrelse och VD, samt viss andel av VD-stab och administration.

Not 6 Vinst vid avyttring av fastigheter

	2008
Anskaffningsvärde	-39 621
Avskrivet	5 973
Försäljningsvärde	70 296
Realisationsvinst	36 648
Sålda fastigheter	
Idegranen 1, samt del av Kumla 3:1600	

Not 7 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

2008		2007	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
34	69%	35	67%
I bolagets styrelse är 36% (36%) av ledamöterna kvinnor och i bolagets ledning är 20% (25%) kvinnor.			

Not 8 Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2008		2007	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 152	11 395	1 214	10 460

Styrelsen

Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 128 tkr (203 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 88 tkr (106 tkr).

VD

Pensionsförmåner utgår i enlighet med Tyresö Bostäders avtal PFA-Fastigo 98 samt avtal om Alternativ PFA.

Pensionsålder 65 år.

Tyresö Bostäder har tecknat sjukvårdsförsäkring för VD med årlig premie på 6 tkr.

Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid.

Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2008		2007	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)
12 547	5 772 (1 560)	11 674	5 276 (1 260)

Av årets pensionskostnader avser 303 tkr (295 tkr) gruppen styrelse och VD.

Not 10 Sjukfrånvaro

	2008			2007		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Antal anställda	11	23	34	11	23	34
Sjukfrånvaro totalt	2,0%	3,0%	3,0%	4,0%	7,0%	6,0%
- 29 år			*)			*)
30-49 år			3,5%			4,5%
50- år			2,2%			8,8%
Korttid (-59 dagar)	2,2%	2,8%	2,7%	1,4%	1,5%	1,5%
Långtid (60- dagar)	0,0%	0,5%	0,4%	2,2%	5,6%	4,5%

*) redovisas ej

Not 11 Finansiella poster

	2008	2007
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter	859	673
Dröjsmålsräntor	266	273
Summa	1 125	946
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Fastighetslån	58 142	52 885
Avgår räntebidrag	-339	-170
Ränteskillnadsersättning mm	370	1
Övriga räntor	5	21
Övriga kostnader i resultat	277	266
Borgensavgift Tyresö Kommun	3 357	3 235
Summa	61 812	56 238

Not 12 Skatt på årets resultat

	2008	2007
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	12 487	2 990
Summa årets skatt	12 487	2 990

Not 13 Datorprogram

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 623	5 623
Nyanskaffningar under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 623	5 623
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 893	-2 465
Årets avskrivningar enligt plan	-970	-1 428
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 863	-3 893
Utgående planenligt restvärde	760	1 730
Utgående bokfört värde	760	1 730

Not 14

Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 538 995	1 536 917
Nyanskaffningar byggnader under året	126 603	2 078
Avyttring byggnader under året	-35 218	-
Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	4 605	4 363
Nyanskaffningar markanläggningar under året	-	242
Avyttring markanläggningar under året	-62	-
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	171 956	171 956
Nyanskaffningar mark under året	1 275	-
Avyttring mark under året	-4 343	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 803 811	1 715 556
Ackumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Byggnader och markanläggningar	-295 513	-271 500
Avyttring under året	5 973	-
Årets avskrivningar enligt plan	-25 055	-24 013
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-314 595	-295 513
Ackumulerade nedskrivningar	-9 312	-9 312
utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 312	-9 312
Utgående planenligt restvärde	1 479 904	1 410 731
Utgående bokfört värde	1 479 904	1 410 731

Not 15 Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 085	10 970
Nyanskaffningar under året	2 885	1 378
Avyttringar och utrangeringar under året	-189	-3 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 781	9 085
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 916	-6 976
Avyttringar och utrangeringar under året	189	3 264
Årets avskrivningar enligt plan	-1 418	-1 204
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 145	-4 916
Utgående planenligt restvärde	5 636	4 169
Utgående bokfört värde	5 636	4 169
Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 184 tkr redovisas som administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 230 tkr.		

Not 16 Pågående ny- och ombyggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	111 053	11 908
Nyanskaffningar/inköp under året	71 841	101 465
Överfört till färdigställda fastigheter	-121 639	-2 320
Summa pågående ny- och ombyggnad	61 255	111 053

Not 17 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	1 496	2 492
Momsfordran	8 143	-
Summa övriga fordringar	9 639	2 492

Not 18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntebidrag	50	22
Övriga förutbetalda kostnader	3 703	2 624
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 753	2 646

Not 19

Kassa och bank

	2008-12-31	2007-12-31
Kassa	3	2
Swedbank	41 648	26 936
Övriga banker	12	8
Summa kassa och bank	41 663	26 946
Ställda säkerheter för checkräkningskredit		
Fastighetsinteckningar	10 016	10 016
Kontot hos Swedbank är ett underkonto till Tyresö kommuns koncernkonto, med en koncerngemensam kredit på 50 Mkr.		
Tyresö Bostäder har därmed en fordran på Tyresö kommun motsvarande saldot på Swedbank		

Not 20 Eget kapital

	2008-12-31	2007-12-31
Aktiekapital		
Vid årets början	15 000	15 000
Vid årets slut	15 000	15 000
Reservfond		
Vid årets början	82 201	82 201
Vid årets slut	82 201	82 201
Balanserade vinstmedel		
Vid årets början	57 607	51 247
Utdelning	-770	-691
Årets resultat	36 737	7 051
Vid årets slut	93 574	57 607

Not 21 Avsättningar för uppskjuten skatt

2008-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-37 347
Underskottsavdrag	16 238	-
	16 238	-37 347
2007-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-37 599
Underskottsavdrag	28 977	-
	28 977	-37 599

Not 22 Skulder till kreditinstitut

	2008-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	
Fastighetsinteckningar	67 653

Not 23

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Semesterlön	1 311	1 198
Utgiftsräntor	11 300	11 998
Förutbetalda hyror	18 292	15 601
Övriga upplupna kostnader	5 534	11 370
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 437	40 166

Not 24

Fastigheter, taxeringsvärde

Fastighet	Taxeringsvärde 2008		
	Mark	Byggnad	Total
Gösen 1	8 542	31 329	39 871
Nejonöгат 1	3 283	18 800	22 083
Bollmora 1:64,1:76, 1:77, 3:1, Nyboda 1:3	28 430	92 399	120 829
Bollmora 1:107	2 481	13 200	15 681
Strand 1:520	-	-	-
Strand 1:519	-	-	-
Tyresö 1:480	-	-	-
Alby 1:790-798	14 772	50 523	65 295
Alby 1:1188-1191	3 883	13 800	17 683
Bollmora 9:1	2 860	13 400	16 260
Bollmora 9:2	2 860	13 600	16 460
Kringlan 13	8 200	41 000	49 200
Diamanten 7	16 000	64 000	80 000
Turkosen 4	-	-	-
Bollmora 2:588	-	-	-
Bollmora 2:134	-	-	-
Bollmora 2:590	-	-	-
Kumla 3:1574, 3:1575	4 070	16 400	20 470
Vinrankan 2	4 235	14 864	19 099
Vinrankan 1	4 070	16 400	20 470
Kumla 3:1086	13 155	59 600	72 755
Kamomillen 1	3 510	16 200	19 710
Kumla 3:392	2 290	12 200	14 490
Kumla 3:1361	-	-	-
Kumla 3:1345	-	-	-
Kumla 3:652	-	-	-
Kumla 3:656	-	-	-

Not 24

Fastigheter, taxeringsvärde, forts

Fastighet	Taxeringsvärde 2008		
	Mark	Byggnad	Total
Veronikan 1	8 800	40 000	48 800
Bergaliden 8	6 600	35 000	41 600
Kumla 3:1600	2 932	13 200	16 132
Rullstensåsen 1	4 176	21 400	25 576
Koriandern 1	9 762	41 746	51 508
Koriandern 2	10 200	40 000	50 200
Näsby 4:1469	-	339	339
Angelikan 1, Basilikan 1	19 400	91 000	110 400
Nyboda 1:6	10 167	38 610	48 777
Nyboda 1:7	9 947	44 315	54 262
Nyboda 1:8	6 800	31 000	37 800
Nyboda 1:9	10 998	44 580	55 578
Nyboda 1:4	10 404	41 305	51 709
Nyboda 1:5	11 907	50 435	62 342
Nyboda 1:12	14 808	56 865	71 673
Nyboda 1:13	11 702	44 390	56 092
Nyboda 1:10	5 600	25 000	30 600
Nyboda 1:11	9 550	41 555	51 105
Nyboda 1:14	-	-	-
Målaren 1	1 412	10 426	11 838
Kumla 3:395	1 640	594	2 234
Bollmora 1:110	208	810	1 018
	289 654	1 200 285	1 489 939

FEMÅRSÖVERSIKT (Nyckeltal)

		2008	2007	2006	2005	2004
Bostäder	st	3 124	3 125	3 125	3 125	3 125
Bostads- och lokalyta	kvm	240 720	241 018	241 038	240 985	241 000
Medelhyra bostäder	kr/kvm	976	961	961	955	935
Omflyttningsfrekvens	%	12,5	12,7	15,8	17,3	18
Vakanser, bostäder per 1231	st	0	0	0	0	0
Omsättning	Mkr	242	238	238	237	233
Resultat efter finansiella poster	Mkr	49	10	6	14	5
Balansomslutning	Mkr	1 621	1 592	1 510	1 507	1 505
Direktavkastning	%	7,5	7,0	6,2	6,7	6,7
Synligt eget kapital	Mkr	191	155	148	145	135
Avkastning på eget kapital	%	21,3	4,7	2,5	8,3	3,0
Soliditet	%	11,8	9,7	9,8	9,7	8,9
Fastighetslån	Mkr	1 335	1 335	1 273	1 279	1 316
Skuldsättningsgrad	ggr	7,0	8,6	8,6	8,8	9,8
Genomsnittlig låneränta	%	4,02	4,11	4,01	3,35	4,21
Fastighetsinvesteringar	Mkr	78	101	24	15	3
Årsanställda	antal	32	32	32	32	35
Personalomsättning	%	9	8,6	11,1	11,0	13,7
Sjukfrånvaro	%	3,0	6,0	12,5	11,8	9,9

Styrelse, revisorer och ledande befattningshavare

Ordinarie ledamöter

Olle Chevalier (m), ordförande
Ulf Perbo (kd)
Peder Holmström (m)
Claes Löfgren (m)
Håkan Ericsson (c)
Birgitta Lönegård (s)
Ulf Lönnkvist, (s)
Christina Tallberg (s)
Mathias Tegnér (s)
Karin Nordh, arbetstagarrepresentant, SKTF
Margaretha Gyllenberg, arbetstagarrepresentant, SKTF

Ordinarie revisor

Björn Flink, auktoriserad revisor

Suppleant

Helle Kant, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Palle Carlsson (s)

Suppleant

Rolf Lovén (m)

Ledande befattningshavare

Björn Andersson, verkställande direktör
Lars Gustavsson, underhållschef
Jan Stenman, bovärdschef
Thomas Särelind, teknisk chef
Maria Öberg, ekonomischef

Tyresö den februari 2009

Olle Chevalier
Ordförande

Ulf Perbo

Håkan Eriksson

Peder Holmström

Claes Löfgren

Birgitta Lönegård

Ulf Lönnkvist

Christina Tallberg

Mathias Tegnér

Karin Nordh
Arbetsstagarrepresentant, SKTF

Margaretha Gyllenberg
Arbetsstagarrepresentant, SKTF

Björn Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2009

Björn Flink
Auktoriserad revisor