

Plats och tid: Tyresö Bostäder, Granitstigen 4
Måndagen den 16 mars 2020 klockan 08.15 – 11.15

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

Övriga närvarande: Dan Lundqvist, arbetstagarrepresentant Fastighets
Maria Öberg, VD

Utses att justera: Chris Helin

Underskrifter

Sekreterare

.....
Maria Öberg

Ordförande

.....
Marie Åkesdotter

Justerande

.....
Chris Helin

Paragrafer: 40 - 45

§ 40 Årsredovisning och koncernredovisning 2019, bilagor

Bolagets revisor presenterade rapport från granskning av bolagets räkenskaper för år 2019.

VD presenterade årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

Styrelsen fastställde årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			



Tyresö Bostäder AB

Rapport avseende årsbokslut 2019

Handwritten signature and initials in blue ink.

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.sjolandert@kpmg.se

Daniel Garpenfeldt

Revisor

Tel: 070 894 59 61

Daniel.garpenfeldtdt@kpmg.se

Innehåll

Rapportens bakgrund och syfte

KPMG:s team

En riskbaserad revision

Årsbokslut – läkttagelser från granskningen

Nyheter inför bokslutet och väsentliga händelser under 2019

Sida

2

3

4

5

6

7



Tyresö Bostäder AB – Rapport till styrelse och ledning

Bakgrund och syfte

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 2019.

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

Rapporten 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 team



Fredrik Sjölander
Huvudansvarig revisor



Daniel Garpenfeldt
Uppdragsledare



Rebecca Jerresand
Revisorsassistent



Fredrik Andersson
Redovisningsspecialist



K&A

Tyresö Bostäder AB – Rapport till styrelse och ledning

En riskbaserad revision

Revision som utvecklar er verksamhet

KPMG:s revision utgår från en analys av riskerna inom verksamheten och hur dessa påverkar Tyresö Bostäder AB. Organisationen's interna 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. Exempel på dessa granskningsåtgärder är:

Granskning av årsbokslut exempel på aktiviteter

Intäkter

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

Inköp

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

Fastigheter

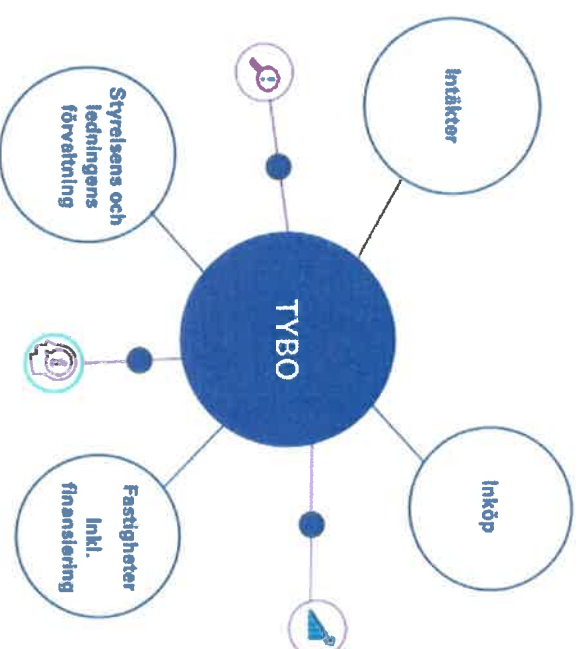
- Granskning av värdering av fastigheter samt väsentliga aktiveringar och komponentutbyten gentemot investeringsbudget.

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 årsredovisningen innehåller samtliga väsentliga upplysningar och följer formella.



Handwritten signature

Tyresö Bostäder AB – Rapport till styrelse och ledning

Årsboksut-läktagelser från granskningen

Gradering

- Väsentlig brist
- Botvändig brist
- Mindre brist/Förbättringsförslag

Handwritten signature

Handwritten signature

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).

Process/Underrubrik			
Process	Beskrivning (inkl. Aktuell status)	Kommentar KPMG	Gradering
Finanspolicy	I finanspolicyn framgår att TYBO inte får ha mer än 50% av sina totala lån hos en enskild långivare. Vi har noterat att lånen hos Kommuninvest innebär att denna gräns överskrids.	Då styrelse och ledning har strävat efter att agera i bolagets bästa genom att ta lån mest förmånliga villkor så förstår vi att detta enbart handlar om att uppdatera finanspolicyn.	●
	TYBO rekommenderas stärka sin process över att den årsredovisningen som presenteras till revisorerna är kvalitetsssäkrad och att upprättad konsolidering innehåller korrekta koncernmässiga justeringar.	KPMG kan hjälpa TYBO med att underlätta upprättande av årsredovisning med hjälp av årsredovisningsmall. Behöver TYBO fortsätta upprätta koncernårsredovisning (beroende på om t.ex. inkram görs av TYRVI) så kan KPMG bistå TYBO med utbildning i upprättande av koncernredovisning.	●
	De banktillgodohavanden som TYBO har i underkonto till Tyresö kommun (TK) som är toppkontohavare bör egentligen redovisas som fordran på TK. Ca 75 MSEK av posten "Kassa och bank" bör redovisas som fordran på kommunen.	KPMG är medvetna om att detta enbart är ett presentationsfel och påverkar ej några väsentliga nyckeltal som kan vara av betydelse för intressenter.	●
Årsredovisning			
Presentation av koncernkonto i årsredovisningen			

Tyresö Bostäder AB – Rapport till styrelse och ledning

Nyheter inför bokslutet och väsentliga händelser under 2019

Process/Underrubrik

Område	Kommentar	Uppföljning	Kommentar från ledningen
1 Ränteavdragsregler	I år infördes en lag om ny ränteavdragsbegreppshäringar som kommer påverka TYBO:s avdragsmöjligheter för negativa räntenetton för beskattningsåret 2019. Grovt förneklat innebär det att avdrag endast medges med 30% av skattenässigt rörelseresultat. Ekonomistämman har gått utbildning och fått mallar för att kunna upprätta beräkningarna.	Översiktlig genomgång av skatteexpert från KPMG har genomförts.	
2 Sänkt bolagsskatt 2019 och 2021	Sänkt bolagsskatt kommer inte enbart påverka skatteberäkningen utan har även en inverkan på beräkning av periodiseringsfonder och uppskjuten skatteskuld.	Skatteberäkningen är i all väsentlighet upprättad i enlighet med nya skatteregler för 2019.	
3 Koncernredovisning och inkräm av TVVI	Om inkrämsöverlämning sker under räkenskapsåret 2020 så kommer inte TYBO behöva fortsätta med att upprätta koncernredovisning. KPMG kan hjälpa TYBO med vägledning för bokföring av inkrämet och bistå i hjälp med formella för eventuell likvidation av TYRVI.		




ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2019

FÖR

TYRESÖ BOSTÄDER AB
556482–8787



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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

Under 2019 tog Tyresö Bostäder över 140 nya hyresgäster i det slutförda projektet Hasselbacken. Det finns ytterligare nyproduktionsplaner på cirka 600 hyresrätter på eller i angränsning till våra befintliga områden om Tyresö, vilket bidrar till att minska den fortsatt starka efterfrågan på hyresrätter.

Under året har två stora projekt startat, som kommer att pågå även under 2020. Det ena är renovering av sopsugsanläggningen i Granängsringen, som kompletteras med ytterligare en fraktion för att möjliggöra matavfallsinsamling. Det andra projektet, som inleddes i Granängsringen, handlar om installation av öppen fiber till samtliga våra hyresgäster.

Verksamheten flyttade i mitten av maj in i nya lokaler närmare Tyresö centrum. Lokalerna är en del av den egna nyproduktionen av Hasselbacken och håller en hög nivå på hållbarhet, modern teknik och energieffektivisering.

Under hösten har en ny visuell identitet och grafisk profil lanserats för att ytterligare stärka varumärket och lyfta fram Tyresö Bostäder som en väsentlig samhällsaktör i Tyresö kommun.

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 förändringsledning i syfte att modernisera och effektivisera arbetssätt bedöms framöver ge goda resultat. Till det hör implementering av nytt fastighetssystem samt ett innovativt förhållningssätt som stärkt organisationens förmåga att tänka nytt och nyttja de tekniska hjälpmedel som leder till ökad grad av digitalisering. Bolaget kommer under 2020 fortsätta satsa för att ytterligare öka graden av digitalisering inom verksamheten.

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.

Hållbarhet

Tyresö Bostäders förhållningssätt till miljön kommer att påverka generationer i framtiden. Vi arbetar för att minska vår miljöpåverkan på lång och kort sikt och därigenom förebygga förorening och utarmning. Vi sköter våra fastigheter med miljöhänsyn i hela dess livscykel, från projektering via byggskede över förvaltning till eventuell rivning. Vid nyproduktion tar vi hänsyn till regler och krav för energiförbrukning och strävar även efter att uppnå optimal nivå för befintliga fastigheter.

I omställningen till ett hållbart samhälle har vi som företag en viktig roll att spela. Tyresö Bostäder har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser med mål att bolaget ska vara fossilfritt senast år 2030 samt att ha 30 procent lägre energianvändning år 2030 jämfört med år 2007.

Vårt hållbarhetsarbete utgår från FN:s Globala mål med väl avvägda beslut utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet handlar om miljön, bland annat genom att skydda människor mot skadliga utsläpp och att värna om det naturliga kretsloppet. Tyresö Bostäder arbetar för att den biologiska mångfalden ska bevaras samt att användningen av energi och material ska begränsas. Vidare strävas i samhällsplaneringen efter resurssnåla produkter och processer.

Under 2019 så har vi arbetat med att utöka möjligheterna att kunna sortera sitt matavfall. Vi kan nu erbjuda 1 009 hushåll matavfallssortering och under kommande år ytterligare 2 055 hushåll. Att sortera sina matrester och hushållsavfall innebär att vi alla kan vara med och göra skillnad för miljön. Under året påbörjades bland annat arbetet med ett nytt och miljövänligt sophanteringssystem i Granängsringen där 941 lägenheter till sommaren 2020 kommer ges tillfälle att sortera sitt matavfall.

På vårt trygghetsboende Björkberget har vi infört hushållsnära källsortering och därmed möjliggjort avfallssortering i flera fraktioner i ett separat miljörum.

Under 2019 stod vårt nya område Hasselbacken klart och fokus på hållbarhet har genomsyrat hela byggprocessen. Exempelvis finns källsortering, energieffektiva armaturer och ett sedumtak med solceller som levererar kraft till vår dagliga energiförbrukning. På taket finns också bikupor.

Vi har under året även installerat solceller på undercentral och tvättstuga i vårt bostadsområde Rullstensåsen. Detta har gjort att vi minskat värmeförbrukningen med närmare 21 procent mot föregående år i detta område.

Installation av bergvärme, värmepumpar och solceller ger driftsäkerhet, behagligare inomhusklimat och minskad energiförbrukning. Under året har arbetet med bergvärme i Basilikan/Angelikan fortsatt och vi har investerat i en ny värmepumpsanläggning på Koriandergränd, vilken togs i bruk under februari 2019 och har minskat värmeförbrukningen med 53 % mot föregående år.

Installation av värmepumpar i våra bostadsområden har visat sig snabbt ge minskad förbrukning och därmed även minskade kostnader vilket ger en bra avkastning på en sådan investering. Under 2019 har bolaget bland annat utfört utredningar för att fortsätta investeringar i solceller, bergvärme samt värmepumpar i syfte att sänka bolagets totala energianvändning ytterligare.

Tyresö Bostäder sammanställer årligen ett energibokslut för att följa upp utvecklingen av vår energiförbrukning i våra fastigheter.

Social hållbarhet

Social hållbarhet berör människors livsmiljö i samhället och vi arbetar för att skapa och bygga ett bättre samhälle. Sociala projekt vi genomfört under året är bland andra:

Projektet "Tillsammans för Granängsringen", som under sommaren engagerade 45 ungdomar. Under sex veckor jobbade de för att skapa ett tryggare och trivsammare område runtom om Granängsringen. Bakom satsningen står Tyresö kommun och Tyresö Bostäder. Mål och syfte med projektet som kommer fortsätta under kommande år är att ge unga arbetslivserfarenhet och därigenom bättre möjligheter att ta sig in på arbetsmarknaden.

Under hösten startades satsningen på Ett tryggt Granängsringen upp. Kommunen tillsammans med Tyresö Bostäder, boende, föreningar, polis och näringsliv ska gemensamt ta ansvar för att öka tryggheten i Granängsringen.

Personal

Hos Tyresö Bostäder arbetar idag 45 personer med en relativ jämn könsfördelning.

Vi utför systematiskt arbetsmiljöarbete som omfattar både organisatorisk och social arbetsmiljö. Extra fokus i år var genomförande av bra ergonomiska arbetsplatser. All personal erbjuds även en hälsoundersökning årligen, friskvårdsbidrag samt friskvårdstimmar. Dessutom erbjuds våra medarbetareutbildningar för möjligheten till kompetenshöjning.

Ekonomisk hållbarhet

Tyresö Bostäder arbetar för att skapa långsiktig lönsamhet och tillväxt för att säkra bolagets framtid. Det vi gör miljömässigt och socialt ska också sträva efter att gå hand i hand med företagets lönsamhet.

Som ett led i arbetet att skapa en långsiktig och hållbar samhällsutveckling tillsattes under 2019 en ny tjänst med ansvar för vårt hållbarhetsarbete.

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.

Kundservice som ingår under ekonomi och administration 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 ekonomi och administration hör även kommunikation, uthyrning, kontorsservice samt ekonomi. Till det finns en stab som bistår med fastighets- och verksamhetsutveckling.

Personal

Medelantalet anställda för 2019 var 44 (43) personer varav 17 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 36,3 (39,4). Medelåldern uppgick till 49 år och genomsnittlig anställningstid var 9,2 år.

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod knapp 34 000 i bolagets intressekö vilket är en ökning med ca 3 000 personer under året. Omflyttningen under 2019 uppgick till 8,6 (9,7) % för hela året, varav 2,9 (2,5) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresnivån för 2019 ökade med 2,0 %, från första februari, vilket gav en hyresnivå på 1 227 kr/kvm. Hyresnivån för 2020 ökade med 2 % från första mars. Höjningen gäller samtliga lägenheter förutom de nyproducerade lägenheterna i Hasselbacken och trygghetsboendet Björkberget som får en hyresjustering på 1,5 %.

Fastigheter

Beståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2019 till 252 167 kvm innefattande 3 383 lägenheter (234 024kvm) och 207 lokaler (18 143 kvm).

Investeringar under året

Investeringar i fastigheter och markinstallationer har under året gjorts med 173,9 (444,1) mkr och investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 3,6 (3,1) mkr.

Värde

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

Bokfört värde (mkr)	2019	2018
Bokfört värde 01-01	1 714,9	1 711,3
Investeringar	198,1	55,5
Avyttringar	-21,4	-14,4
Avskrivningar	-41,4	-37,5
Bokfört värde 12-31	1 850,2 (7 412 kr/kvm)	1 714,9 (7 283 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 erhållits och bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 4 673 (4 127) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 2 823 (2 326) mkr.

Ekonomi

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnader netto uppgår till 121,4 (109,4) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 708 (629) kr/kvm.

Total underhållskostnad för år 2019 uppgick till 45,7 (34,5) mkr.

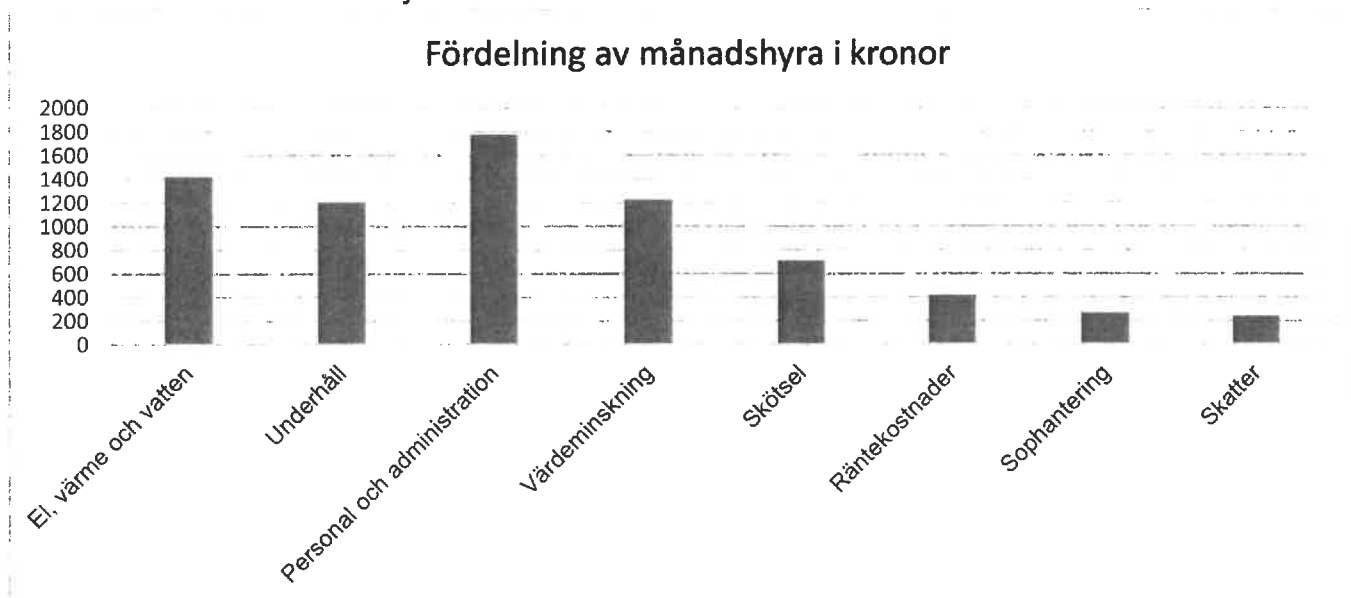
	2019		2018	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	62,9	251	62,5	265
Övriga driftkostnader	58,5	256	46,9	198
Underhållskostnader	45,7	183	34,5	146
Fastighetsskatt	5,3	18	4,7	20

Underhåll

Under året har bolaget haft 20 underhållsprojekt till ett belopp om 22,8 mkr som utförts i enlighet med framtagna underhållsplan. Vidare har vi hanterat 86 vattenskador och 4 bränder av såväl mindre som större karaktär.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 2,6 (2,6) mkr. Förhandlingar pågår med Hyresgästföreningen om det hyresgäststyrda underhållet och därför utfördes inget HLU under 2018. För 2019 uppgick hyresgäststyrda underhållet till ca 1,8 mkr, det avser det uteblivna underhållet 2018 samt det för 2019. Arbetet kommer att fortgå till mars 2020.

En genomsnittslägenhet motsvarar 69,2 kvm och kostar 7 066 kronor per månad. Nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka



Driftnetto

Driftnettot uppgår till 109,3 (105,6) mkr motsvarande 434 (448) kr/kvm.

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 74,8 (20,6) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 105,3 (37,4) mkr. Det tillsammans med nyupplåning har använts till investeringar 182,9 (447,2) mkr samt utdelning med 0,2 (0,2) mkr.

Sammantaget ökade likvida medel med 54,3 (-97,1) mkr.

Fastighetslån och räntor

Fastighetslån (mkr)	2019	2018
Lån per 01-01	1 740	1 440
Nyupplåning	100	300
Amortering	0	0
Låneskuld per 12-31	1 840	1 740

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 (ränteswapar).

Lån och medelränta per 2019-12-31

Räntejustering	Lånebelopp	Snittränta	Andel av
År	Mkr	%	totala lån %
2020	740	0,70	40
2021	300	0,10	17
2022	375	0,30	20
2023	225	0,40	12
2024	200	0,20	11
Totalt	1 840	0,44	100

Säkerhet för lånen (mkr)	2019	2018
Kommunal borgen	1 840	1 740

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö Kommun med 0,4 (0,4) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2019 till 7,3 (6,4) mkr.

Bruttoränta under året

Bruttoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld. (1 790 Mkr)

	Ränta 2019			Ränta 2018		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	8,2	0,46	33	12,6	0,79	54
Borgensavgift	7,3	0,40	29	6,4	0,40	27
Totalt	15,5	0,86	62	19,0	1,19	81

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (203 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats på kommande års bolagsskatt och uppgår totalt för 2019 till en skuld på 41,6 mkr.

Tyresö Vindkraft AB

September 2014 bildades Tyresö Vindkraft AB, vars uppgift är att äga och leasa ut vindkraft till Tyresö Bostäder och Tyresö kommun till självkostnadspris. Till december 2018 ägdes bolaget av kommunen och därefter övertog Tyresö Bostäder ägandet.

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. Redovisningsmässigt kommer därmed driftresultatet alltid att uppgå till noll kronor i Tyresö Vindkraft AB, förutom 2018 då resultatet blev negativt i och med en nedskrivning av vindkraftverket.

För en mer utförlig beskrivning hänvisas till Tyresö Vindkraft AB:s egen årsredovisning

Flerårsöversikt (Mkr)

Koncern	2019	2018			
Nettoomsättning	324	290			
Resultat efter finansiella poster	55	27			
Antal anställda	45	43			
Balansomslutning	2 684	2 528			
Avkastning på eget kapital (%)	7,2	3,1			
Soliditet (%)	25,4	25,0			
Moderbolaget	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	316	288	270	267	269
Resultat efter finansiella poster	55	45	31	103	31
Antal anställda	45	43	42	40	37
Balansomslutning	2 652	2 493	2 158	1 930	1 925
Avkastning på eget kapital (%)	6,6	4,9	3,2	17,5	4,1
Soliditet (%)	25,0	25,6	27,8	29,8	24,9

Förändring av eget kapital (Tkr)

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskj.	Annat eget kapital	Årets resultat	Totalt	
Belopp vid årets ingång	15 000	86 068	531 538		632 606	
Utdelning			-222		-222	
Effekt rättelse av fel			184		184	
Årets resultat				50 559	50 559	
Belopp vid årets utgång	15 000	86 068	531 500	50 559	683 127	
Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000	3 868	82 201	507 566		608 635
Utdelning				-222		-222
Årets resultat					32 364	32 364
Belopp vid årets utgång	15 000	3 868	82 201	507 344	32 364	640 775

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	507 345 344
årets vinst	32 363 876
	539 709 220
disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	226 500
i ny räkning överföres	539 482 720
	539 709 220

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

Koncernens resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-12-01- 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	310 571	278 227
Övriga förvaltningsintäkter		13 421	12 183
		323 992	290 410
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-45 659	-34 469
Driftkostnader	3,4	-121 554	-109 323
Personalkostnader	5	-33 858	-33 980
Fastighetsskatt		-5 332	-4 723
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-45 860	-61 208
Övriga rörelsekostnader		-1 611	0
		-253 874	-243 703
Rörelseresultat		70 119	46 707
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	116	132
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-15 740	-19 371
		-8 625	-19 239
Resultat efter finansiella poster		54 495	27 468
Resultat före skatt		54 495	27 468
Skatt på årets resultat	9	-3 475	-6 230
Uppskjuten skatt		-461	-1 649
Årets resultat		50 559	19 589

Koncernens balansräkning

Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill	10	2 863	3 579
		2 863	3 579

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	1 865 200	1 730 898
Inventarier, verktyg och installationer	12	9 467	8 603
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	676 261	700 340
		2 550 928	2 439 841

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		1 194	1 153
		1 194	1 153

Summa anläggningstillgångar		2 554 985	2 444 573
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	16	3 562	1 191
Hyses- och kundfordringar		825	2 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	31 473	40 070
		35 860	43 415

Kassa och bank	18	93 638	40 275
-----------------------	----	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		129 498	83 690
------------------------------------	--	----------------	---------------

Summa tillgångar		2 684 483	2 528 263
-------------------------	--	------------------	------------------

Koncernens balansräkning

Tkr

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	19	15 000	15 000
Övrigt tillskjutet kapital		86 068	86 068
Annat eget kapital		582 059	531 538
		683 127	632 606

Summa eget kapital

683 127

632 606

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	22	48 685	48 409
		48 685	48 409

Långfristiga skulder

23

Skulder till kreditinstitut		1 365 000	1 262 787
		1 365 000	1 262 787

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		507 788	512 150
-----------------------------	--	---------	---------

Leverantörsskulder		33 509	27 684
Skulder till Tyresö Kommun		7 483	7 030
Övriga skulder		5 340	5 394

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	33 551	32 203
		587 671	586 461

Summa eget kapital och skulder

2 684 483

2 528 263

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr

Not

2019-01-01-
2019-12-31

2018-12-01-
2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	54 495	27 468
Avskrivningar som belastar resultatet	45 860	61 208
Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet	-3 673	-4046
Betald inkomstskatt	-4 023	-4 078

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

92 659 80 552

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	7 514	-44 130
Förändring av kortfristiga skulder	8 120	1 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten

108 293 37 422

Investeringsverksamheten

Nettopåverkan av förvärv av dotterbolag	0	15 719
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-179 106	-447 212
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	26 547	16 913

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-152 559 -414 580

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	97 851	300 000
Utbetald utdelning	-222	-227

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

97 629 299 779

Årets kassaflöde

53 363 -77 379

Likvida medel vid årets början

40 275 117 654*

Likvida medel vid årets slut

93 638 40 275

Noter till kassaflödesanalysen-koncern

Not övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

*Avser likvida medel i moderbolag

Moderbolagets resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	310 571	278 227
Övriga förvaltningsintäkter		5 023	9 682
		315 595	287 909
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-45 659	-34 469
Driftkostnader	3, 4	-121 439	-109 159
Personalkostnader	5	-33 858	-33 980
Fastighetsskatt		-5 332	-4 723
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-44 143	-40 014
Övriga rörelsekostnader		-7 527	-1 500
		-257 957	-223 845
Rörelseresultat		57 637	64 064
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		12 914	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	116	132
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-15 457	-19 044
		-2 427	-18 912
Resultat efter finansiella poster		55 211	45 152
Bokslutsdispositioner	8	-19 245	-9 388
Resultat före skatt		35 966	35 764
Skatt på årets resultat	9	-3 602	-5 814
Årets resultat		32 364	29 950

Moderbolagets balansräkning
Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	1 850 184	1 714 882
Inventarier, verktyg och installationer	12	9 467	8 603
Pågående nybyggnader	13	676 261	700 340
		2 535 911	2 423 825

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	4 000	4 000
Andra långfristiga fordringar		1 194	1 153
		5 194	5 153

Summa anläggningstillgångar		2 541 105	2 428 978
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		825	2 154
Fordringar hos koncernföretag		254	350
Övriga fordringar	16	3 562	841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	31 454	39 970
		36 095	43 315

Kassa och bank	18	74 816	20 556
-----------------------	----	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		110 911	63 871
------------------------------------	--	----------------	---------------

Summa tillgångar		2 652 016	2 492 849
-------------------------	--	------------------	------------------

Moderbolagets balansräkning

Tkr

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

19, 20

Bundet eget kapital

Aktiekapital	15 000	15 000
Uppskrivningsfond	3 867	3 867
Reservfond	82 201	82 201
	101 068	101 068

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	507 345	477 617
Årets resultat	32 364	29 950
	539 709	507 567

Summa eget kapital

640 777

608 635

Obeskattade reserver

21

32 362

30 802

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	22	41 759	41 633
		41 759	41 633

Långfristiga skulder

23

Skulder till kreditinstitut	1 365 000	1 230 000
	1 365 000	1 230 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	475 000	510 000
Leverantörsskulder	33 417	27 559
Skulder till koncernföretag	25 432	7 081
Övriga skulder	4 974	4 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	33 294
	572 116	581 779

Summa eget kapital och skulder

2 652 016

2 492 849

Moderbolagets kassaflödesanalys

Not

2019-01-01-
2019-12-31

2018-01-01-
2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	55 211	45 152
Avskrivningar som belastar resultatet	44 143	41 514
Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet	-5 388	-4 046
Betald inkomstskatt	-3 969	-4 078

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

89 997 78 542

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	7 180	-35 778
Förändring av kortfristiga skulder	8 147	-5 336

Kassaflöde från den löpande verksamheten

105 324 37 428

Investeringsverksamheten

Förvärv dotterbolag	0	-4 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-177 389	-447 212
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	26 547	16 913

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-150 842 -434 299

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	100 000	300 000
Utbetald utdelning	-222	-227

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

99 778 299 773

Årets kassaflöde

54 260 -97 098

Likvida medel vid årets början

20 556 117 654

Likvida medel vid årets slut

74 816 20 556

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 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 en tillgångs värde 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 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 samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags 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 årets slut

I slutet av februari utbröt en brand i vindkraftverket som medförde stora skador på turbinen. En utredning pågår för att fastställa omfattningen av skadorna och i dagsläget finns ingen information om när kraftverket åter kan vara igång.

Kostnaden för återställandet kommer att till största delen täckas av den avtalade serviceleverantören, och därefter tar Tyresö Vindkrafts egen försäkring vid. Först när utredningen är färdigställd och skadeorsaken klarlagd kommer storleken på självrisken kunna fastställas.

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

Moderbolaget

	2019	2018
Bostäder	277 920	246 393
Lokaler	23 536	22 667
Övrigt	10 608	9 928

Avgår outhyrda objekt

Bostäder	-854	-362
Lokaler	-87	-64
Övrigt	-553	-336
	310 571	278 227

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.

	2019	2018
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	237	174
	237	174

Ernst & Young AB

Revisionsuppdrag	35	35
Övriga uppdrag	0	156
	0	191

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2019	2018
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	237	174
	237	174

Not 4 Driftkostnader

Koncernen

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städ	17 957	13 118
Reparationer	8 014	7 999
Vatten	15 976	14 731
El	10 010	12 480
Avfallshantering	10 001	9 475
Uppvärmning	26 196	24 554
Övriga driftkostnader	33 400	26 966
	121 554	109 323

Moderbolaget

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städ	17 957	13 118
Reparationer	7 647	6 584
Vatten	15 976	14 731
El	10 753	13 731
Avfallshantering	10 001	9 475
Uppvärmning	26 196	24 554
Övriga driftkostnader	32 909	26 967
	121 439	109 159

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	17	16
Män	27	27
	44	43
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 542	1 389
Övriga anställda	18 258	18 924
	19 800	20 313
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	773	627
Pensionskostnader för övriga anställda	2 240	2 466
Övriga sociala kostnader	7 303	7 321
	10 316	10 414
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 116	30 727

Moderbolaget

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	17	16
Män	27	27
	44	43
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 542	1 389
Övriga anställda	18 258	18 924
	19 800	20 313
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	773	627
Pensionskostnader för övriga anställda	2 240	2 466
Övriga sociala kostnader	7 303	7 321
	10 316	10 414
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 116	30 727

Styrelsen

Till styrelsens ordförande har under året utbetalats 38 tkr till den avgående ordföranden och 123 tkr till den nytilträdde ordförande (78 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 252 tkr (170 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 företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2019	2018
Andel kvinnor i styrelsen	38 %	46 %
Andel män i styrelsen	62 %	54 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	57 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	43 %

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2019	2018
Dröjsmålsräntor	116	130
Övriga ränteintäkter	0	2
	116	132

Moderbolaget

	2019	2018
Dröjsmålsräntor	116	130
Övriga ränteintäkter	0	2
	116	132

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2019	2018
Fastighetslån	8 422	12 869
Övriga räntekostnader	40	56
Borgensavgift Tyresö Kommun	7 278	6 446
	15 740	19 371

Moderbolaget

	2019	2018
Fastighetslån	8 138	12 542
Övriga räntekostnader	40	56
Borgensavgift Tyresö Kommun	7 278	6 446
	15 457	19 044

Not 8 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2019	2018
Avsättning till periodiseringsfond	5 332	-9 415
Återföring från periodiseringsfond	3 872	0
Lämnade koncernbidrag	-17 685	0
Förändring av överavskrivningar	-100	27
	-19 245	-9 388

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	3 475	6 229
Justering avseende tidigare år	461	1 649
Totalt redovisad skatt	3 936	7 878

Moderbolaget

	2019	2018
Aktuell skatt	3475	6 229
Justering avseende tidigare år	127	-416
Totalt redovisad skatt	3 602	5 814

Avstämning av effektiv skatt

		2019		2018
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		35 966		35 764
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-7 697	22,00	-7 868
Ej avdragsgilla kostnader		-50		-26
Ej skattepliktiga intäkter		2 764		0
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar		1 560		1 680
Schablonintäkt periodiseringsfond		-28		-16
3 % av återförd periodiseringsfond		-25		0
Redovisad effektiv skatt	9,7	-3 475	17,42	-6 230

Not 10 Goodwill

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 579	0
Inköp	0	3 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 579	3 579
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-716	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-716	0
Utgående redovisat värde	2 863	3 579

Not 11 Byggnader och mark

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 169 060	2 152 790
Inköp	189 195	39 365
Försäljningar/utrangeringar	-32 265	-23 095
Ingående anskaffningsvärden mark	205 248	190 324
Inköp mark under året	8 861	16 060
Försäljning mark under året	-2 788	-1 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 537 312	2 374 308
Ingående avskrivningar	-615 783	-586 152
Försäljningar/utrangeringar	13 676	9 864
Årets avskrivningar	-42 379	-39 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-644 485	-615 783
Ingående nedskrivningar	-27 627	-9 942
Årets nedskrivningar	0	-17 685
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 627	-27 627
Utgående redovisat värde	1 865 200	1 730 898

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 127 049	2 110 778
Inköp	189 195	39 365
Försäljningar/utrangeringar	-32 265	-23 095
Ingående anskaffningsvärden mark	205 248	190 324
Inköp mark under året	8 861	16 060
Försäljning mark under året	-2 788	-1 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 495 300	2 332 296
Ingående avskrivningar	-607 472	-579 850
Försäljningar/utrangeringar	13 676	9 864
Årets avskrivningar	-41 378	-37 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-635 174	-607 472
Ingående nedskrivningar	-9 942	-9 942
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 942	-9 942
Utgående redovisat värde	1 850 184	1 714 882

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 103	19 244
Inköp	3 629	3 069
Försäljningar/utrangeringar	-3 679	-210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 053	22 103
Ingående avskrivningar	-13 500	-11 182
Försäljningar/utrangeringar	3 678	210
Årets avskrivningar	-2 764	-2 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 586	-13 500
Utgående redovisat värde	9 467	8 603

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 103	19 244
Inköp	3 629	3 069
Försäljningar/utrangeringar	-3 679	-210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 053	22 103
Ingående avskrivningar	-13 500	-11 182
Försäljningar/utrangeringar	3 678	210
Årets avskrivningar	-2 764	-2 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 586	-13 500
Utgående redovisat värde	9 467	8 603

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	700 340	311 619
Investeringar	172 735	436 191
Överfört till färdigställda fastigheter och mark	-196 814	-47 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	676 261	700 340
Utgående redovisat värde	676 261	700 340

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	700 340	311 619
Investeringar	172 735	436 191
Överfört till färdigställda fastigheter och mark	-196 814	-47 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	676 261	700 340
Utgående redovisat värde	676 261	700 340

Not 14 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000	0
Inköp	0	4 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 000	4 000
 Utgående redovisat värde	 4 000	 4 000

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Rösträtts- andel	Antal andelar	Org.nr	Säte
Tyresö Vindkraft AB	100%	1 000	556983-4855	Tyresö

Not 16 Övriga fordringar

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordran	1 190	740
Övriga kortfristiga fordringar	2 372	101
	3 562	841

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordran	1 190	740
Övriga kortfristiga fordringar	2 372	101
	3 562	841

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	778	1 198
Förutbetalda fasta kostnader fjärrvärme	26 342	35 123
Övriga förutbetalda kostnader	4 353	3 749
	31 473	40 070

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	778	1 198
Förutbetalda fasta kostnader fjärrvärme	26 342	35 123
Övriga förutbetalda kostnader	4 333	3 649
	31 454	39 970

Not 18 Likvida medel

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	19 022	19 723
Tillgodohavanden på koncernkonto	74 616	20 552
	93 638	40 275

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	200	4
Tillgodohavanden på koncernkonto	74 616	20 552
	74 816	20 556

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

Förslag till vinstdisposition

2019

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	507 345
årets vinst	32 364
	539 709
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	226
i ny räkning överföres	539 483
	539 709

Not 21 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 800	1 700
Periodiseringsfond vid 2015 års tax	0	3 872
Periodiseringsfond vid 2016 års tax	5 906	5 906
Periodiseringsfond vid 2017 års tax	3 746	3 746
Periodiseringsfond vid 2018 års tax	6 164	6 164
Periodiseringsfond vid 2019 års tax	9 415	9 415
Periodiseringsfond vid 2020 års tax	5 332	0
	32 362	30 802

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	48 409	42 049
Årets avsättningar	276	6 360
	48 685	48 409

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	41 633	42 049
Årets avsättningar	126	-416
Belopp vid årets utgång	41 759	41 633

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (195 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats på kommande års bolagsskatt och uppgår totalt för 2019 till en skuld på 41,8 mkr för moderbolaget och 49,6 mkr för koncernen.

Not 23 Långfristiga skulder

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom 2–5 år		
Fastighetslån	-1 365 000	-1 262 787
	-1 365 000	-1 262 787

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom 2–5 år		
Fastighetslån	-1 365 000	-1 230 000
	-1 365 000	-1 230 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Semesterlön	1 340	1 355
Utgiftsräntor	975	1 879
Förutbetalda hyror	26 025	23 388
Övriga upplupna kostnader	5 211	5 581
	33 551	32 203

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Semesterlön	1 340	1 355
Utgiftsräntor	975	1 878
Förutbetalda hyror	26 025	23 388
Övriga upplupna kostnader	4 954	5 581
	33 294	32 202

Not 25 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Garantiåtagande FASTIGO	392	356
Spärrade bankmedel	72	71
Moderbolaget		
Garantiåtagande FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)	392	356

Not 26 Koncernens uppgifter

Inköp och försäljning inom koncernen

Bolaget är ett moderbolag i en koncern med dotterföretag enligt not 14 och Tyresö kommun är övergripande koncernmoder. Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 17,6 % av inköpen och 11,9 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 18,1 % och 11,5 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

FEMÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal		2019	2018	2017	2016	2015
Bostäder	st	3 383	3 247	3 070	3 069	3 129
Bostads- och lokalyta	kvm	252 035	242 154	233 470	233 394	238 204
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 227	1 157	1 126	1 122	1 107
Omflyttningsfrekvens	%	8,6	9,7	7,5	7,3	8,5
Vakanser, bostäder 31 dec	st	0,0	0,0	0,00	0,0	1,0
Omsättning	Mkr	316	287	275	271	274
Resultat efter finansiella poster	Mkr	55	45	31	103	31
Balansomslutning	Mkr	2 652	2 493	2 158	1 930	1 925
Direktavkastning bokfört värde	%	6,1	6,2	5,0	5,2	5,7
Direktavkastning marknadsvärde	%	2,5	2,6	2,3	2,7	3,2
Synligt eget kapital	Mkr	651,2	609	579	561	469
Avkastning på eget kapital	%	6,6	4,9	3,2	17,5	4,1
Soliditet	%	25,9	25,6	27,8	29,8	24,9
Justerad soliditet	%	52,4	50,8	53,6	52,2	47,9
Fastighetslån	Mkr	1 840	1 740	1 440	1 240	1 340
Skuldsättningsgrad	ggr	2,8	2,9	2,5	2,2	2,9
Genomsnittlig låneränta	%	0,44	0,38	0,59	1,13	1,68
Fastighetsinvesteringar	Mkr	173,9	447,2	285,5	102,0	23,0
Årsarbetare	antal	36	39	39	36	37
Personalomsättning	%	9,6	9,3	9,5	10,1	10,8

Definitioner

Driftnetto kr/km

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 Larke



Thomas Henriksson



Mathias Tegnér



Chris Helin



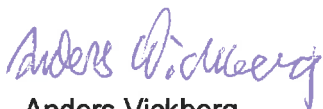
Ida Antonsson



Henrik Lundin



Eija Rätty



Anders Vickberg



Maria Öberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-
KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

§ 41 Bolagsstyrningsrapport, bilaga

En bolagsstyrningsrapport till kommunfullmäktige avseende år 2019 har upprättats.

Styrelsen beslutade fastställa bolagsstyrningsrapporten för år 2019.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Bolagsstyrningsrapport för Tyresö Bostäder 2019

Styrelsen

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

Ny styrelse tillträdde vid bolagsstämman den 26 mars 2019 och har sammanträtt fem gånger under 2019. Den genomsnittliga närvaron uppgår till 80%. Sekreterare har varit VD Maria Öberg på samtliga sammanträden.

Någon utvärdering av styrelsens arbete eller VD har inte skett under 2019. 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 2019 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 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 behandlats på styrelsemöte.

Internkontrollplan för 2020 kommer att färdigställas i början av 2020 och behandlas på styrelsemötet i mars. Internkontrollplan för 2021 kommer att presenteras på styrelsemöte 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

Inför varje verksamhetsår ska en plan för uppföljning av den interna kontrollen utarbetas.



Ärenden som bolaget överlämnat till ägaren Tyresö kommun 2019

Till kommunfullmäktige 2019-04-25: Årsredovisning och koncernredovisning för 2018.

Uppföljning av bolagets ändamål och ägardirektiv

Bolagsordningen

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. I verksamheten ska bolaget främja en miljömässigt hållbar energianvändning.

Bolaget kan även inneha aktier och andra andelar i sådana bolag som har den verksamhet som anges i första stycket.

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. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Styrelsen har gjort bedömningen att bolaget är förenligt med bolagsordningens fastställda syfte och ändamål.

Ägardirektiv

Ägardirektivet anger att bolagets huvudinriktning ska vara att

- på affärsmässiga principer förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskeden inom Tyresö kommun.
- verka för att skapa social gemenskap, god service och tryggare bostadsområden samt ge förutsättningar för medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna,
- handha bostadsförmedlingen inom kommunen.

Bolaget ska särskilt uppmärksamma bostadsförsörjningen för

- ungdomar som söker sitt första boende
- äldre som efterfrågar anpassat boende och ökad trygghet för att längre kunna bo kvar i sin lägenhet, samt
- för personer som av särskilda skäl har svårt att få bostad på den reguljära bostadsmarknaden.

Ett kompletterande ägardirektiv fattades av KF under juli 2019 som innebär att 10 procent av de lägenheter bolaget förmedlar ska tillfalla Tyresö kommun från den 1 oktober 2019.

Hur bolaget avser arbeta för att nå de angivna syftena redovisas i en av styrelsen beslutad treårig bolagsplan, en ettårig verksamhetsplan samt kommunikationsplan.

Styrelsen bedömer att ägardirektivets punkter har uppfyllts.

Tyresö den 16 mars 2020



Marie Åkesdotter
Ordförande

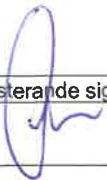
Maria Öberg
VD




§ 42 Energibokslut 2019, bilaga

Energibokslut för 2019 presenterades. En mer genomlysande förklaring till rapporten kommer att ges vid nästkommande styrelsemöte.

Styrelsen noterade rapporten.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
Mö	KA		



TYBO

ST ERENDO!

Rev. 2020-02-04

MR

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 energintensitet 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 2019.

Energibokslutet kan ses som en del i det underlag som ligger till grund för det fortsatta energiarbetet som syftar till att reducera energianvändningen till den satta målnivån för 2020.

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 2020 presenteras.



Avsnittet total energi visar fastigheternas sammanlagda energianvändning och nyckeltal i kWh/m². Uppgifterna baseras på köpt energi. Energianvändningen 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 11,4 % mellan 2008 och 2019.

Målnivån 2020 är 133,6 kWh/m² att ställa mot utfallet på 148,0 kWh/m² vilket ger att måluppfyllnaden 2019 är 56,8 %. Senaste året har en reduktion med 5,9 % noterats på den totala energianvändningen.

På kommande sida kan nyckeltalet för respektive fastighet och hur utvecklingen sett ut 2018-2019 studeras närmare.

Om nyckeltalen studeras på fastighetsnivå är det 410-Tyresö Strand som sticker ut med sina 197 kWh/m². Fastigheten har dock reducerat sin energianvändning med 9 kWh/m² det senaste året.

En annan fastighet med höga nyckeltal är 570-Angelikan/Basilikan med 172 kWh/m².

Ser vi till de fastigheter med lägst energianvändning per m² är 521-Kattfoten med 43 kWh/m² följt av 401-Göscen med 60 kWh/m² de mest framstående. 405-Ekbacken nya redovisar i det här fallet enbart fastighetselen, 13 kWh/m². Värmen till 405-Ekbacken nya ingår i 403 & 406-Ekbacken.

De som reducerat sina nyckeltal mest är 550-Koriandern med 78 kWh/m² från 153 kWh/m² till 75 kWh/m² och 414-Krusboda som reducerat 2018 årsvärde 183 kWh/m² till 143 kWh/m² 2019.

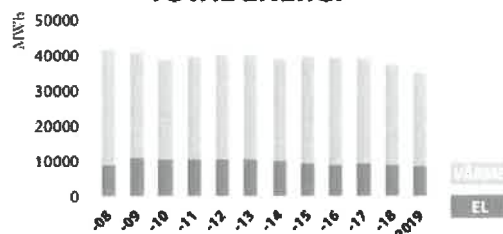
Anledningen till den stora reduktionen hos 550-Koriandern är att värmepumpar har installerats under året.

100-Studiovägen finns inte med i sammanställningen över objekten eftersom den har sålts under året.

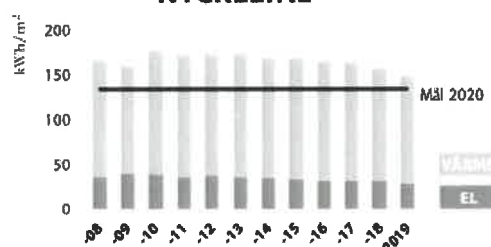
MÅLUPPFYLLNAD



TOTAL ENERGI



NYCKELTAL

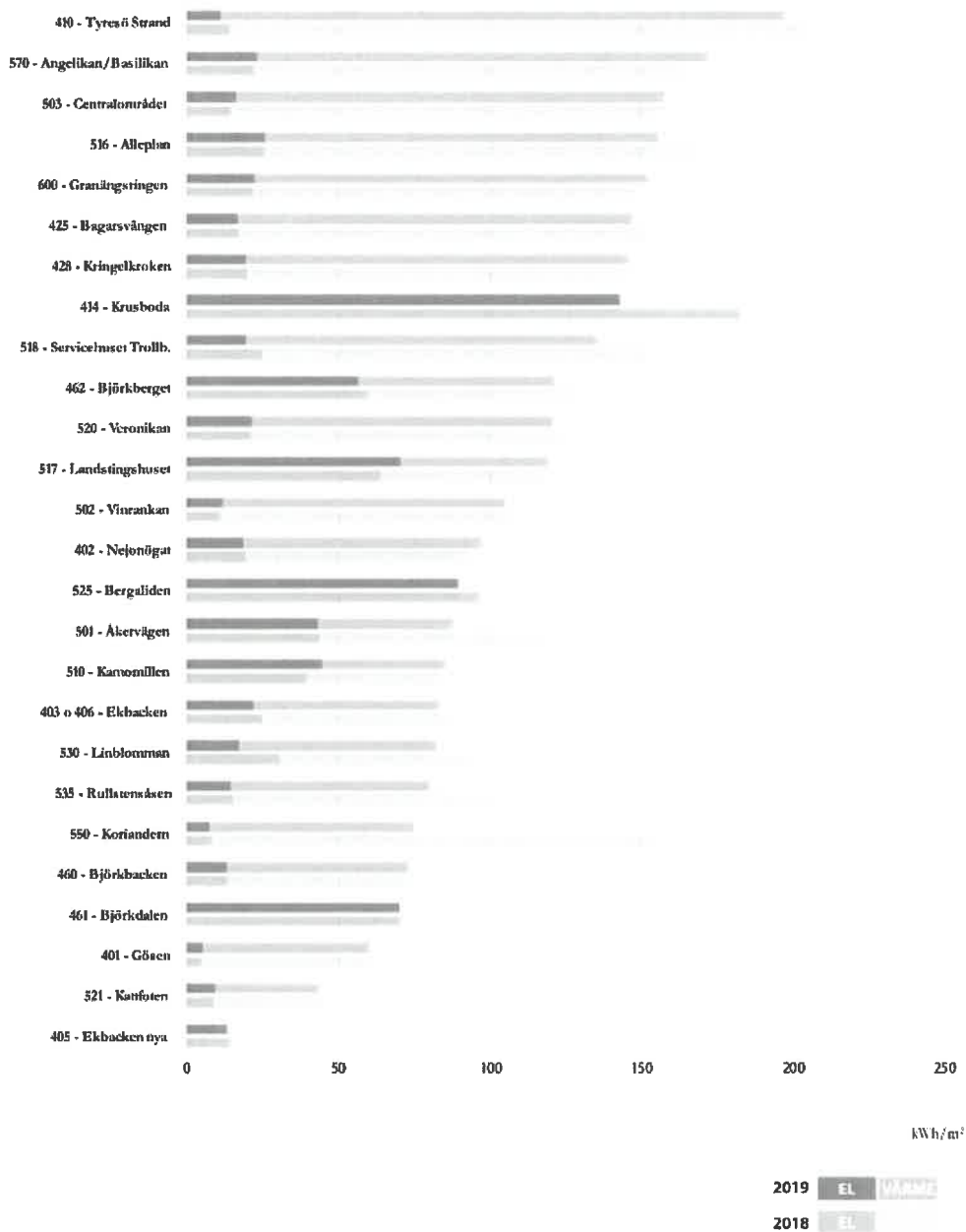


Handwritten signatures and initials.

ENERGIANVÄNDNING

TYBO

Diagrammet visar en kort trend på fastighetsnivå. Den övre stapeln för varje fastighet består av el och värme och visar 2019 års specifika energianvändning. Den undre, lite ljusare stapeln, visar 2018 års nyckeltal i kWh/m².

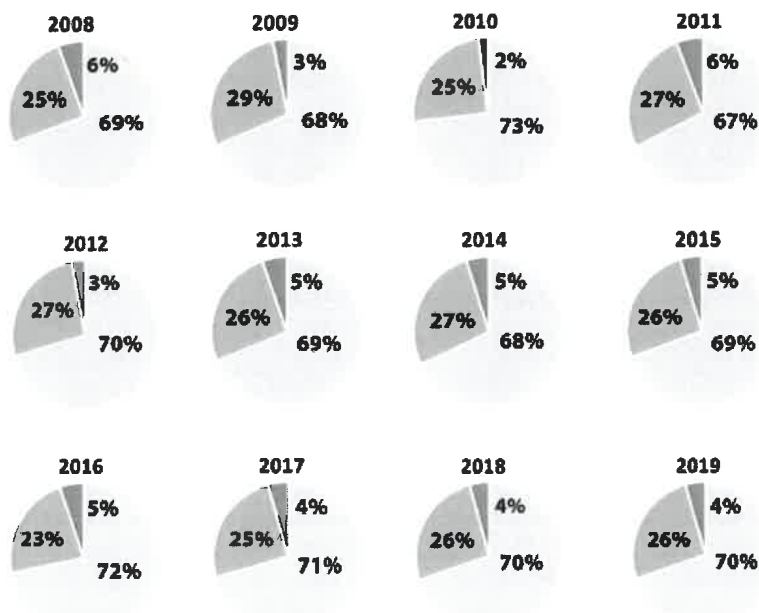
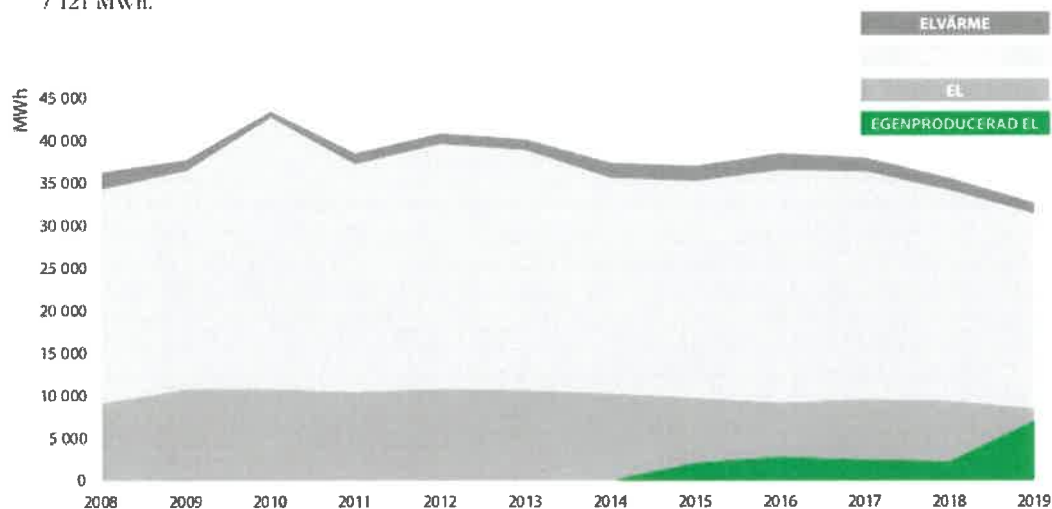


Handwritten signatures and initials in blue ink.

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 2015-2019. Den delen kommer från det vindkraftverk som tidigare ägdes tillsammans med Tyresö Kommun. Från 190101 är Tyresö Bostäder ensam ägare och tillgodoräknar sig hela elproduktionen.

Vindkraftverket driftsattes i december 2014. Vindkraftverket resulterade 2019 i en produktion av el motsvarande 7 121 MWh.



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 13,1 % mellan 2008 och 2019.

Målnivån 2020 är 1317 l/m² att ställa mot utfallet på 1430 l/m².

Måluppfyllnaden 2019 är 65,7 %.

På kommande sida kan nyckeltalet för respektive fastighet och hur utvecklingen sett ut 2018-2019 studeras närmare.

Om nyckeltalen studeras på fastighetsnivå är det 600-Granängsringen med sina höga 1 888 l/m² som har den högsta användningen tätt följd av 461-Björkdalen med 1 764 l/m² och 570-Angelikan/Basilikan med 1 726 l/m².

Ser vi till de fastigheter med lägst vattenanvändning per m² är 517-Landsstingshuset med 310 l/m² följd av 460-Björkbacken med 380 l/m² de mest framstående.

De låga nyckeltalen beror naturligtvis på att fastigheterna används som lokaler och inte bostäder.

Störst nedgång noterar 410-Tyresö Strand som reducerat 2018 års värde 1 320 l/m² till 658 l/m² 2019. Även 535-Rullstensåsen har reducerat sin vattenanvändning det senaste året. Reduceringen är från 2 060 l/m² till 1 474 l/m².

En förklaring till reduktionen för 410-Tyresö Strand kan vara att den ska rivas men nu används som tillfälliga boenden av kommunen.

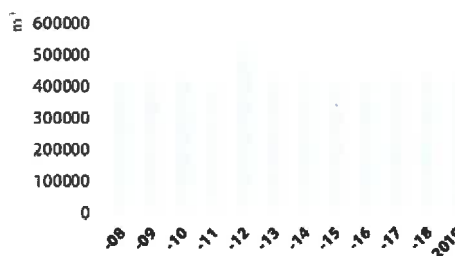
405-Ekbacken nya redovisar sin vattenanvändning på 403 & 406 - Ekbacken.

100-Studiovägen finns inte med i sammanställningen över objekten eftersom den har sålts under året.

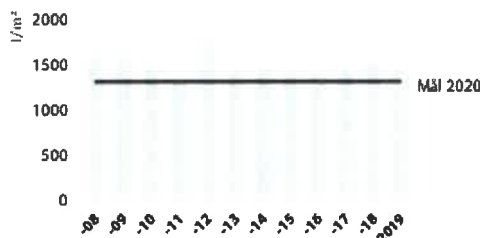
MÅLUPPFYLLNAD

2019	65,7 %	2020
------	--------	------

VATTEN



NYCKELTAL

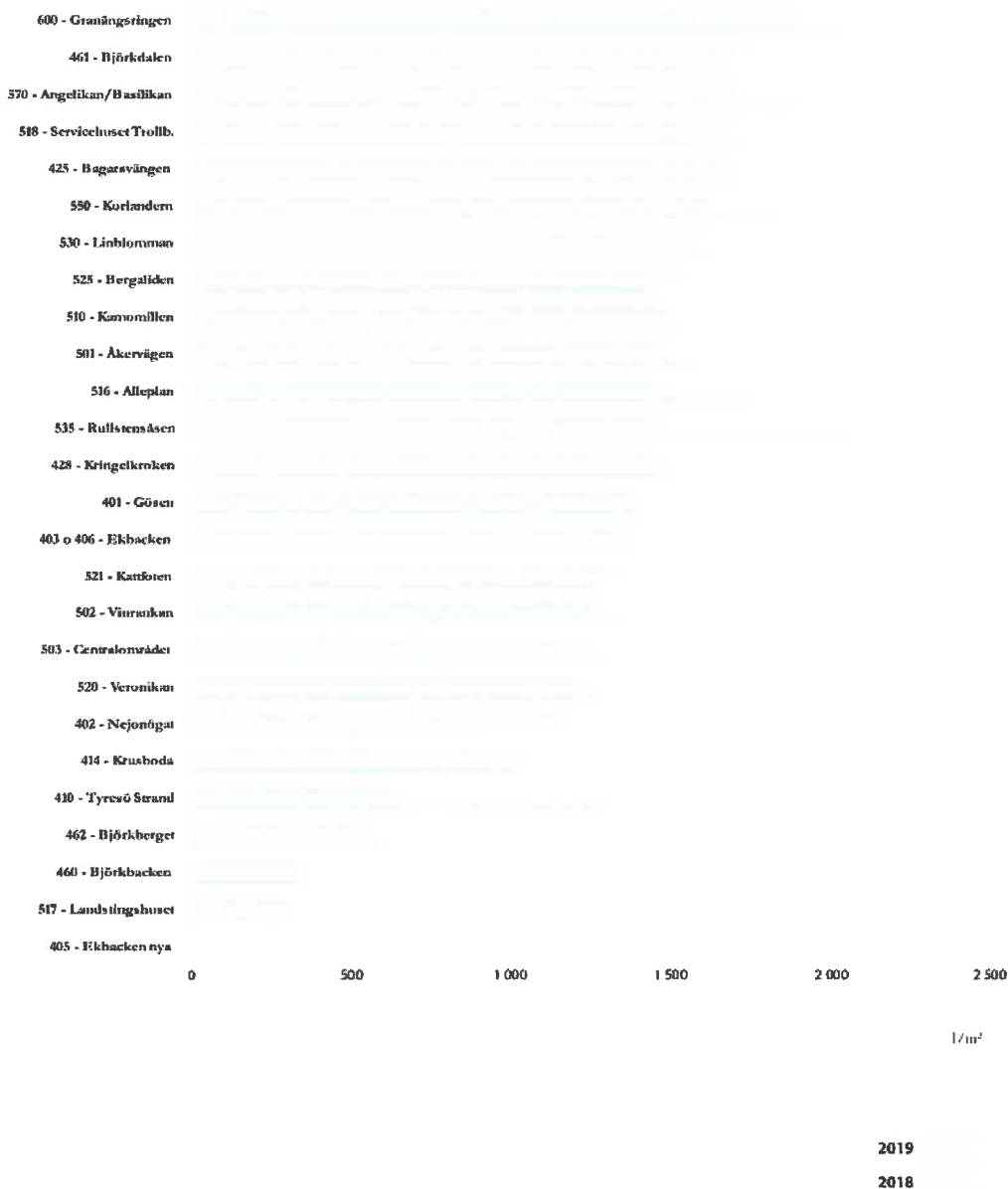


end

VATTENANVÄNDNING

TYBO

Diagrammet visar en kort trend på fastighetsnivå. Den övre stapeln för varje fastighet visar 2019 års specifika vattenanvändning. Den undre, lite ljusare stapeln, visar 2018 års nyckeltal i l / m².



[Handwritten signature]

ENERGI OCH UNDERHÅLLSÅTGÄRDER GENOMFÖRDA AV TEKNIKAVDELNINGEN 2017

402 Nejonögar - nytt FTX aggregat installerat.
403 Ekbacken - nya motorer till frånluftfläktar.
403 Ekbacken - nytt expansionskärl till värmeatervinning.
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.
Bergfötsvången - 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 Trollhällen - 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.

STÖRRE ÅTGÄRDER OCH UNDERHÅLL PLANERADE AV TEKNIKAVDELNING 2020

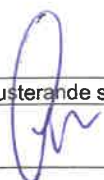
- 401 Bollmoravägen 6-8 - nya ventiler på stigarledning.
- 405 Nya Ekbacken Bollmoravägen 83-87 - nytt FTX-aggregat.
- 406 Ekbacken Bollmoravägen 89-95, 103-115 - byte av värmepumpar.
- 406 Ekbacken Bollmoravägen 97-101. Pluggvägen 47-51 - byte av värmepumpar.
- 503 Centralområdet - injustering av värmesystem.
- 501, 502, 510 och 521 - OVK ska utföras.
- 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 pågår.
- Löpande OVK på aktuella objekt.

§ 43 Slutrapport Hasselbacken, bilaga

För projektet Hasselbacken återstår endast några mindre åtgärder innan slutbevis erhålles.

Produktionskostnader exklusive moms ökade med 3,5 % jämfört med budget och uppgår till 28 806 kr/kvm per BOA.

Styrelsen noterar rapporten.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
Mö	MR		

Projekt Hasselbacken 9 mars 2020

Ökning mot budget exklusive moms 3,5 % = 16,2 mkr

Ändringar & tillägg 17,2 mkr

Tillkommande & avgående 10,6 mkr (bl a felredovisad lön 8 mkr, mark & berg 8 mkr, byggmtrl & installation -10 mkr)

Bygglov & anslutning -5,9 mkr

Byggherre & övrigt -5,7 mkr

Produktionskostnad bostäder kr/BOA

Exklusive moms 28 806

Inklusive moms 35 733

	Budget Bostäder	Utfall Bostäder	Budget Kont & P-hus	Utfall Kont & P-hus	Budget Totalt	Utfall Totalt
Plankostnader	200	158	50	42	250	200
Exploatering	14 210	14 218	3 790	3 792	18 000	18 010
Byggherrekostnader	12 100	8 513	3 700	2 270	15 800	10 783
Bygglov och fastighetsbildning	2 600	437	800	117	3 400	554
Anslutningar och besiktnings	8 000	5 900	2 500	1 574	10 500	7 474
Projektering	7 000	6 641	3 000	3 197	10 000	9 838
Byggentreprenad	334 000	352 753	89 000	97 540	423 000	450 293
	378 110	388 619	102 840	108 532	480 950	497 152
Moms	90 275	93 452	24 550	26 145	114 825	119 597
	468 385	482 071	127 390	134 678	595 775	616 749

TYBO

Där man vill leva och bo

§ 44 **Rapporter**

1. **Projektrapport, bilaga**
Status på kommande nyproduktioner och större underhållsprojekt redovisades.
2. **Finansrapport, bilaga**
Bruttosnittränta uppgår per 200121 till 0,86 % inklusive borgensavgift. Vid samma tidpunkt uppgår andel med justering inom 12 månader till 40 % och andel med förfall inom 12 månader till 26 %.
3. **Uthyrningsrapport**
Inga vakanser noteras.
4. **Trygghet och säkerhet, bilaga**
Redovisning av uppdraget Tryggare Granängsringen.
5. **Hållbarhet, bilaga**
Redovisning av status för mål 2020.
6. **Intern kontroll**
Rapporten kommer att presenteras på nästkommande styrelsemöte.
7. **Lokaler, bilaga**
Redovisning av uthyrningsläget för bolagets större kommersiella lokaler.
8. **Statistik inkommande samtal, bilaga**
Redovisning statistik över inkommande samtal för 2019 presenterades.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Projektportfölj

Nyproduktion

Braxen (Norra Tyresö Centrum)

100 mindre (35 kvm) lägenheter. Ett betonghus med likartade lägenheter för att hålla nere produktionskostnaden.

Vi kan starta vårt projekt tidigast 2023 enligt besked från kommunen.

- Beslut om planuppdrag: 2015-09-14
- Avtal om detaljplaneprovning: 2015-12-17
- Kostnad hittills för detaljplanearbete: 2 800 000 kr varav kommunen 400 000 kr

Granängstorget

En genomförandeplan håller på att tas fram av kommunen i samarbete med bland annat oss, gäller sänkningen av Granängsringen och dess konsekvenser och torgets utformning med mera.

Cirka 80 mindre lägenheter som byggs ovanpå garaget utanför A-huset (närmast torget). Projektstart för inväntar beslut om detta och laga kraftvunnen detaljplan. En preliminär tidplan håller på att tas fram.

- Ansökan om planbesked inlämnat: 2015-09-01
- Avtal om detaljplaneprovning: 2016-04-11
- Kostnad hittills för detaljplanearbete: 1 300 000 kr varav kommunen 750 000 kr

Maria Sofias väg

Rivningslov är godkänt och utflyttning från bostäderna är avslutad. Rivningen av husen är nu påbörjat och beräknas hålla på i ca 2 månader.

- Startpromemoria: september 2013
- Avtal om detaljplaneprovning: oktober 2013
- Kostnad hittills för detaljplanearbete: 2 500 000 kr varav kommunen 470 000 kr

Planerna på moduler på Björkvägen/Maria Sofias väg ska övervägas nu när kommunens behov har minskat. En noggrann kalkyl ska tas fram för att se över affärsmässigheten i detta projekt.

Töresjövägen

Detaljplan framtagen av kommunen. Planen är att köpa marken och bygga färdigupphandlade hus via SKL Kommentus. Underlag för bygglov och kvalitetsprogram måste tas fram samt ett antal fördjupade undersökningar tex geoteknik och dagvatten.

Vi är överens med kommunen om köpeskilling för marken men då det är ett litet projekt med endast 26 lägenheter är det viktigt att produktionskostnaden hålls nere för att kunna erbjuda rimliga hyresnivåer. I vår förfrågan om avrop av SKL-hus svarade ingen av de tre ramupphandlade leverantörerna. Vi tog då kunde gå vidare med en förhandling direkt med NCC utifrån ramavtalet.

För närvarande pågår diskussion med NCC om kostnader och utformning pågår.



Siriusvägen

Samarbete med Fastighetsägarna i området etablerat. En volymstudie för hela området är framtagen. Den visar att om vi köper kommunens mark upp mot Töresjövägen kan vi få plats med upp till 70 lägenheter. Möte med kommunen om detaljplaneändringen gick bra och besked om fortsättning avvaktas.

Fastighetsutveckling

Fiber i alla områden

Byggarbetena i Granängsringen är nu snart färdiga. Nästa område blir Angelikan/Basilikan och Koriandern.

Arbetet består av ett områdesnät mellan husen till en nod i källaren, därifrån dras det upp ett nät i trapphusen som slutar innanför dörren i lägenheterna med en dosa. Dosan ansluts till ett nytt uttag. Efter det dras en koppling vidare till ett nytt datauttag bredvid Com Hems gamla.

Granängsringen

Ombyggnad lokaler - Granängsringen 41 och 57 byggs nu om till totalt 11 lägenheter. Ombyggnaden går enligt plan och beräknad inflyttning kan ske efter sommaren. Projektet är lönsamt från år 1.

Sopsugen - renoveringen av transportrören går enligt plan. De två som byter sida av husen (från rör längs utsidan till rör längs insidan) är nu klara och de som ska bytas ut är påbörjade. Uppskattad investering 30 Mkr.

Belysningen - ses nu över i samband med sopsugsrenoveringen och åtgärdas som ett led i att göra Ringen tryggare. En belysningsarkitekt har tagit fram ett koncept som vi kan hålla oss till. Belysningsstolpar kompletteras vid de sopnedkast som inte har någon i närheten och alla tvättstugor har fått ny utomhusbelysning. Nästa prioritering är lekplatserna. Vi har tagit fram ett förslag som ska installeras på den första lekplatsen. Det ska utvärderas och sen utföras på resterande lekplatser. Uppskattad investering 2 Mkr.

Utöver detta finns förstås planer på fortsatt upprustning av Granängsringen. Dessa beskrivs nedan översiktligt med den uppskattad kostnad/investering:

Trygghetsskapande åtgärder som förstärkt skalskydd, sektionering av källargångar, bättre belysning samt säkrare förråd – 35 Mkr.

Energibesparande åtgärder som värmepumpar, solceller och renovering av kulvertar – 100 Mkr.

Sociala åtgärder som ferieungdomar, hundrastgård, ny stor naturlekplats och/eller andra åtgärder som hyresgäster önskar – 5 – 10 Mkr

Underhållsåtgärder som fasadrenoveringar, stambyten, asbestsanering, hissrenoveringar – 600 Mkr.

Björkbacken

Beslut om att Tyresö Bostäder ska hålla i projekteringen av ett nytt Äldrecentrum på Björkbacken har tagits i KF den 23 januari i år. I dagsläget har vi inga kostnader nedlagda för denna projektering.

För närvarande utför kommunen en förstudie hos de berörda verksamheterna för att fastställa behov samt en statusbesiktning. Utifrån detta ska ett funktionsprogram tas fram och lämnas över till Tyresö Bostäder.

Först då kan vi räkna på dels en budget för projektering, dels en uppskattad projektkostnad och vad det innebär för kommande förhandling av hyresavtal, såväl nya som befintliga.

Parallellt har en ny värdering tagits fram för de tre fastigheterna utifrån nya förutsättningar om framtida användning utan befintliga (eller nya) avtal med kommunen.

De nya värderingarna skiljde sig inte nämnvärt från de som gjordes sent 2019 (se bifogad bilaga - PM värdering Björkbacken).



PM Värdering Björkbacken 13 februari 2020

Björkbacken

Består av tre fastigheter

Bollmora 2:590, Björkdalen, flygel närmast centrum

Bollmora 2:134, Björkebo, flygel västerut

Bollmora 2:588, Vinkelhuset inklusive höghuset

Ny värdering har gjorts utifrån följande scenarier;

Bollmora 2:590, flygeln närmas centrum (Björkdalen)

Värdebedömningen gäller under den speciella förutsättningen att byggnaden omfattar bostadshyresrätter samt kontor på nedre plan, samtliga ytor i nyrenoverat skick. En bedömning av ytfördelningen har gjorts där nedre våningsplan motsvarar en femtedel av den totala uthyrbara ytan.

Fastigheten värderas till 84 Mkr, med ett spann mellan 69,2 – 98,9 Mkr beroende på antagen hyresnivå (1 400 – 1 800 kr/kvm). Bokfört värde per 191231 uppgår till 27,4 Mkr, uppskattad reavinst cirka 56,6 (41,8 – 71,5) Mkr. Skatt på reavinst vid normal fastighetsförsäljning uppgår då till mellan 8,9 – 15,3 Mkr.

Tidigare värdering utifrån nuvarande användning och befintliga hyresavtal uppgick till 88,6 Mkr.

Bollmora 2:134, västra flygeln (Björkebo)

Värdebedömningen gäller under den speciella förutsättningen att samtliga ytor i byggnaden omfattar bostadshyresrätter i nyrenoverat skick.

Fastigheten värderas till 54,8 Mkr, med ett spann mellan 45,6 – 64 Mkr beroende på antagen hyresnivå (1 400 – 1 800 kr/kvm). Bokfört värde per 191231 uppgår till 5,7 Mkr, uppskattad reavinst cirka 49,1 (39,9 – 58,3) Mkr. Skatt på reavinst vid normal fastighetsförsäljning uppgår då till mellan 8,5 – 12,5 Mkr.

Tidigare värdering utifrån nuvarande användning och befintliga hyresavtal uppgick till 42,7 Mkr.

Bollmora 2:588, Vinkelhuset

Fastigheten har värderats utifrån olika scenarier. Bokfört värde per 191231 var 99,6 Mkr

1) Värdebedömningen gäller under den speciella förutsättningen att samtliga ytor i byggnaden omfattar ytor för vårdmottagning i nyrenoverat skick. Fastigheten värderas till 177 Mkr.

 **TYBO**

Handwritten initials in blue ink

2) Värdebedömningen gäller under den speciella förutsättningen att samtliga ytor i byggnaden omfattar bostadshyresrätter i nyrenoverat skick. Fastigheten värderas till 170 Mkr.

3) Värdebedömningen gäller under den speciella förutsättningen att samtliga ytor i byggnaden omfattar kontorsytor i nyrenoverat skick. Fastigheten värderas till 118 Mkr.

4) Byggrättsvärde med förutsättningen att ingen byggnad finns på tomten och att nybyggnation av bostadsrätter ska uppföras på fastigheten. Byggrätten värderas till 5 800 kr/BTA.

Tyresö Bostäder AB

Maria Öberg
VD

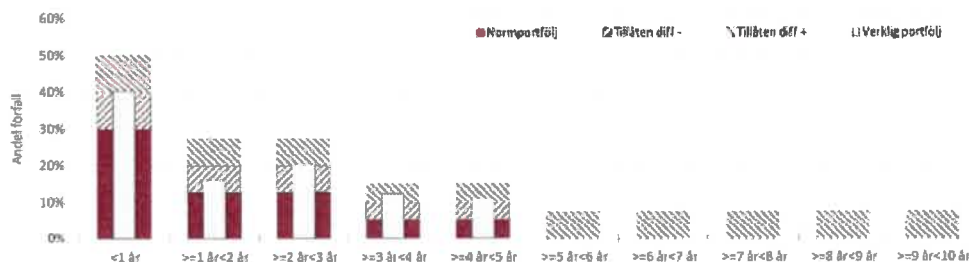


TYBO
K&A

1. FINANSIELL INFORMATION

Balansräkna och nyckeltal	2020-01-31	2019-12-31	2019-12-31
Lånevolym (tkr)	1 840 000	1 840 000	1 840 000
Swapvolym (tkr)	1 400 000	1 400 000	1 400 000
Nettoswapvolym (tkr)	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Snittränta lån (momentan)	0,45%	0,39%	0,39%
Påverkan derivat (momentan)	0,02%	0,05%	0,05%
Bruttosnittränta (momentan)	0,46%	0,44%	0,44%
Borgensavgift (momentan)	0,40%	0,40%	0,40%
Snittränta (momentan)	0,86%	0,84%	0,84%
Genomsnittlig lånemarginal (momentan)	0,32%	0,32%	0,32%
Återstående räntebindningstid	1,80	1,85	1,86
Återstående konverteringstid	2,31	2,40	2,40
Andel justering inom 12 mån	max 50%, min 30%	40%	40%
Andel lån med förfall inom 12 mån	max 30 %	26%	26%

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

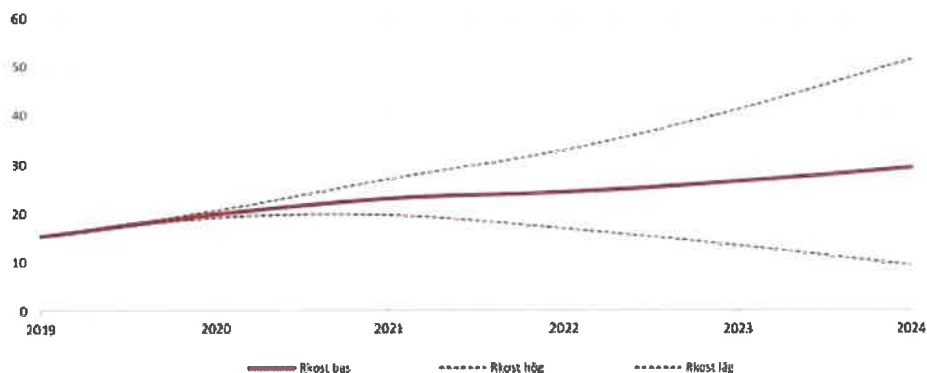
3. PROGNOTISERAD RÄNTENIVÅ INKL KREDITMARGINAL

	jan-20	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24
Bas 3 mån	0,59%	0,56%	0,58%	0,63%	0,73%	0,83%
Bas 2 år	0,58%	0,58%	0,62%	0,68%	0,78%	0,89%
Bas 10 år	0,84%	0,92%	1,01%	1,09%	1,17%	1,24%

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

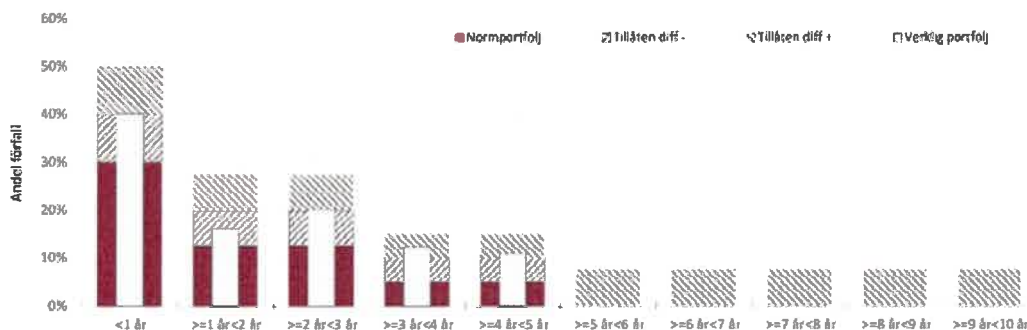
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Rkost bas	15,3	19,8 (-0,1)	23 (-1,3)	24,3 (-3,1)	26,5 (-4,7)	29,3 (-6,4)
Rkost hög	15,3	20,5 (-0,3)	27 (-2,1)	32,9 (-4,2)	41,2 (-6,1)	51,4 (-7,8)
Rkost låg	15,3	19,1 (0,1)	19,6 (-0,7)	16,8 (-2)	13,3 (-3,3)	9,2 (-4,7)

5. GRAF RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr)



[Handwritten signature]

1. FÖRFALLOSTRUKTUR



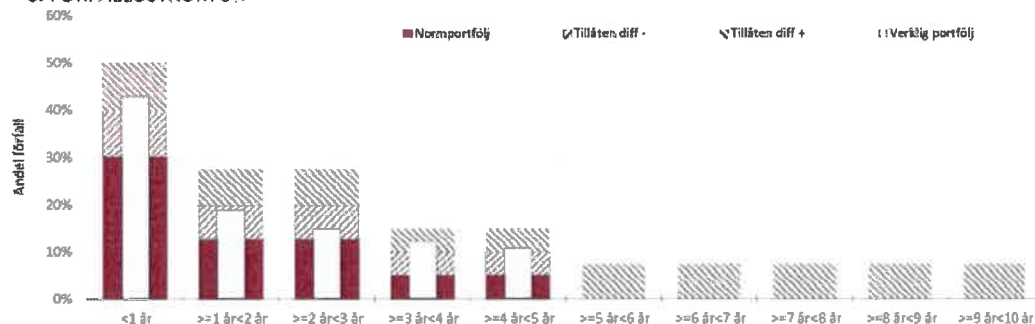
2. TABELL FÖRFALLOSTRUKTUR

>	<=	Verklig (mkr)	Norm (mkr)	Verklig	Norm	Diff	Tillåten diff	Differens	Tillåten diff	Åtgärda (mkr)
2020-01-31	2021-01-31	740	736	40,2%	40,0%	0,2%	10,0%	4	184	0
2021-01-31	2022-01-31	300	368	16,3%	20,0%	-3,7%	7,5%	-68	-138	0
2022-01-31	2023-01-31	375	368	20,4%	20,0%	0,4%	7,5%	7	138	0
2023-01-31	2024-01-31	225	184	12,2%	10,0%	2,2%	5,0%	41	92	0
2024-01-31	2025-01-31	200	184	10,9%	10,0%	0,9%	5,0%	16	92	0
2025-01-31	2026-01-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2026-01-31	2027-01-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2027-01-31	2028-01-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2028-01-31	2029-01-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2029-01-31	2054-01-31	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
Total volym:		1 840	1 840				3 mån räntebindning:		540 mkr	29%

Allt rullas kort

2020-04-30

3. FÖRFALLOSTRUKTUR



4. TABELL FÖRFALLOSTRUKTUR EFTER ÅTGÄRDER

>	<=	Verklig (mkr)	Norm (mkr)	Verklig	Norm	Diff	Tillåten Diff	Differens	Tillåten Diff	Åtgärda (mkr)
2020-04-30	2021-04-30	790	736	42,9%	40,0%	2,9%	10,0%	54	184	0
2021-04-30	2022-04-30	350	368	19,0%	20,0%	-1,0%	7,5%	-18	-138	0
2022-04-30	2023-04-30	275	368	14,9%	20,0%	-5,1%	7,5%	-93	-138	0
2023-04-30	2024-04-30	225	184	12,2%	10,0%	2,2%	5,0%	41	92	0
2024-04-30	2025-04-30	200	184	10,9%	10,0%	0,9%	5,0%	16	92	0
2025-04-30	2026-04-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2026-04-30	2027-04-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2027-04-30	2028-04-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2028-04-30	2029-04-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
2029-04-30	2054-04-30	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%	0	0	0
Total volym:		1 840	1 840				3 mån räntebindning:		590 mkr	32%

Tryggare Granängsringen

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

Bolaget ska enligt ägardirektiv bland annat verka för att skapa social gemenskap, god service och trygghet i bostadsområden samt ge förutsättningar för medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna.

Relationen med de boende är nummer ett för oss på Tyresö Bostäder. Å ena sidan handlar det om rent affärsmässig, hyresgäster som trivs hos oss stannar kvar, betalar sin hyra och bidrar till att andra vill leva och bo i Tyresö.

Å andra sidan handlar ett positivt förhållande om våra mänskliga behov som trygghet, närhet och att kunna ha ett bekvämt liv. Vi är värd för över 6000 människor och gör vårt bästa för att samtliga ska må bra.

Totalt förvaltar bolaget ett tjugotal bostadsområden. Vi har cirka 3400 lägenheter samt 200 lokaler. Förvaltat yta uppgår till 252 000 kvm, bostäder motsvarar 234 000 kvm och lokaler 18 000 kvm.

Genom riktade satsningar vill bolaget bidra till ökad attraktivitet och trygghet i bolagets områden och på så sätt även bidra till social hållbarhet. Ett fokusområde under 2020 är Granängsringen där vi kommer att arbeta enligt metoden nedan:



Grundläggande mänskliga behov för välbefinnande individer/hyresgäster och därmed trygga och attraktiva bostadsområden

1. God förvaltning
2. Stads- och fastighetsutveckling
3. Samarbete med fastighetsägare och lokala aktörer
4. Dialog, konst och kultur
5. Jobb och praktik

Handwritten signature and initials.

1. God förvaltning

Vi har genomfört trygghetsbesiktningar av hela beståndet i Granängsringen i syfte att trygghetscertifiera våra fastigheter. Detta innebär bland annat förstärkt skalskydd med sektionering och behörighetsstyrning.

Vi kommer utöka vårt samarbete med myndigheter och avsätta extra resurser till att få bukt med störningar samt olaga andrahand för ökad trygghet.

Vi kommer även att utreda möjligheten med ett pilotprojekt med trygghetsvårdar som ska rondera våra områden och fastigheter kvällstid och vara nåbara för bland annat sällskap från bussen kvällstid. Aktiviteterna kommer att utvärderas inför beslut.

2. Stads- och fastighetsutveckling

I dialog med hyresgästerna kommer området att utvecklas genom ny lekplats, hundrastgård, paddelbana, utegym med mera. Samtidigt pågår dialoger för en stadsutveckling genom nyproduktion.

3. Samarbete med fastighetsägare och lokala aktörer

Utreda möjligheter till BID-Business Improvement District /Fastighetsägarsamverkan utifrån befintliga samarbete inom fastighetsägarföreningar i Stockholm. (Liknande fastighetsägarsamarbeten finns även i Europa. Storbritannien, Tyskland, Belgien, Nederländerna)

Deltagande i trygghetsprojektet för ett kontinuerligt arbete med trygghetsskapande åtgärder.

I samarbetet ingår även samarbete med lokala aktörer som till exempel lokala idrottsföreningar. Det är viktigt att föreningssamarbetena är långsiktiga och de ska självklart ha en effekt på tryggheten genom trygghetsskapande åtgärder som nattvandringar med mera, men än viktigare är att de uppfyller jämställdhets- och mångfaldskrav samt sker på ett transparent sätt och tål granskning.

4. Dialog, konst och kultur

Aktiviteter som bland annat trygghetsdagar i samarbete med myndigheter, kommun och lokala aktörer, informationsmöten och trivselaktiviteter. För att bidra till en hållbarutveckling där alla erbjuds möjlighet till ett meningsfullt sommarlov ska Tyresö Bostäder tillsammans med kommunen utreda möjligheter till sommaraktiviteter. Dessa kan kompletteras med konst och kulturprojekt, allt från stadsodlingar till utsmyckning av miljöstugor.

5. Jobb och praktik

Arbetsmarknadsåtgärder, allt från feriearbete under sommarlov till praktik i samarbete med Tyresö Gymnasium.

Genom ökad närvaro och synlighet skapas trygghet och en bättre dialog med våra hyresgäster samtidigt som bolaget tar sitt samhällsansvar samt säkrar framtida kompetensförsörjningskrav.



Uppdrag Ett Tryggare Granängsringen

Uppdraget ETG fortgår och projektgruppen har tagit fram aktivitetsmål som det arbetas aktivt med. Närmaste tiden kommer projektgruppen genomföra studiebesök för att titta på olika goda exempel som kan implementeras i Granängsringen enligt nedan:

Ett möte med Stiftelsen på rätt väg som är en grupp brandmän har arbetat uppsökande och varit goda förebilder för unga vuxna i området som fått hjälp och stöd att lämna kriminalitet och gå till studier och arbete. Stockholms stad har tillsammans med staten genomfört ett liknande projekt i Skarpnäck (Skarpnäcks-lyftet) med bland annat fokus på Bagarmossen där Stockholms hem har ett stort bestånd.

Efter detta projekt har stiftelsen tillhandahållit tjänster med trygghetsvårdar som rekryteras från området och ronderar i området i syfte att avhjälpa fel och brister samt ha god dialog med unga vid störningar i boendemiljön. Närmast har ett projekt genomförts i Farsta på initiativ från socialtjänsten inom Farsta SDF tillsammans med Familjebostäder där den upplevda tryggheten hos boende ökat markant.

Syftet med mötet är att undersöka om stiftelsen kan vara behjälplig med start av en långsiktig trygghetsvårds verksamhet i samarbete och dialog med de boende.

TYBO har redan tagit in praktikanter i samarbete med Tyresö Gymnasium för att dels öka synligheten och närvaron i området, dels undersöka möjlighet till arbetsmarknadsåtgärder i området. På så sätt involveras de boende i bolagets förvaltning av området och tar ett större ansvar.

Svensk trygghetscertifiering som bildats genom grundarna av fastighetsägarföreningarna i utsatta områden som Järva i Stockholm har anlåtats och genomfört trygghetsbesiktningar genom före detta poliser som arbetat som brottsförebyggare.

Gruppen har lång erfarenhet och är experter i området. Grundarna har sin bakgrund från Göteborg med arbete med Gårdsten, Gamle staden och expanderat till andra utsatta områden och senast hos Svenska Bostäder i Järva som fått upp tryggheten kraftigt i Järva.

Förra veckan genomfördes en redovisning av arbetet med diskussioner om olika möjligheter. Ett studiebesök hos grundarna med besök av Järva, Rågsved, Skärholmen samt Hässelby Gård är inplanerat för att titta just på olika goda exempel.

Närmast kommer projektgruppen att fokusera på att få till möte och dialog med de boende som ska engageras i detta arbete för att maximera effekten samt synliggöra projektet ytterligare.



Ökad polisnärvaro har inte upplevts positivt av alla och en dialog och närmare relation till fram för allt polisen är viktig. För att jobba med "människan bakom uniformen" och öka relationen mellan uniformspersonal och de boende kommer en trygghetsdag tillsammans med polis, räddningstjänst och civilförsvaret att anordnas för att locka boende samt prata om trygghet, brandsäkerhet samt krisberedskap.

Boende i Granängsringen ska känna ökad trygghet.

Aktivitetsmål

1. Genomföra nollmätning
2. Öka tryggheten från 39 till 50 procent i trygghetsmätningar.
3. Ökade insatser mot brottslighet och narkotikaärenden
4. Ökad polisnärvaro i området i syfte att öka tryggheten
5. Tillgång till störningsjour och väktare vid störningar
6. Ökade insatser mot oriktiga hyresförhållanden i syfte att motverka olaga andrahand.
7. Ökad samverkan bland berörda aktörer

Utemiljö och byggnader ska upplevas välkomnande och trygga.

Aktivitetsmål

1. Trygghetsbesiktning av utemiljö med anpassade åtgärder för ökad trygghet
2. Trygghetsanpassning av belysningen i utemiljön med anpassade åtgärder.
3. Trygghetsbesiktning av samtliga byggnader med anpassade åtgärder.
4. Förstärkning av skalskyddet och bommar
5. Ökade ronderingar med tillsyn och synlighet (Polis, väktare, egen personal)

Boende ska vara delaktiga i att skapa ökad trygghet

Aktivitetsmål

1. Ökad dialog med de boende genom till exempel boendevärdar (ambassadörer) i varje trappuppgång.
2. Bilda/utveckla trygghetsvandringssgrupper.
3. Boende ska vara med och tycka till om utemiljö och aktiviteter.
4. Anordna "Trygghetsdag" i området
5. Se över möjligheterna till stadsodling
6. Konstprojekt

Föreningar av olika slag ska öka sin närvaro i området.

Aktivitetsmål

1. Få minst 2 föreningar att ha aktiviteter i området.
2. Inrätta ett allaktivitetshus.



3. **Fortsatt samarbete med Tyresö FF**
4. **Sommaraktiviteter i samarbete med främst lokala föreningar**

Fler företag ska vara närvarande och synliga i området.

Aktivitetsmål

1. **Säkerställa serviceutbudet i området till exempel ny mataffär**
2. **Ökad nyttjande av befintliga lokaler**

Granängsringen ska locka Tyresöbor från hela kommunen.

Aktivitetsmål

1. **Minst 1 idrottsanläggning ska anläggas i dialog med de boende.**
2. **Minst 2 evenemang ska genomföras 2020.**
3. **Minst 1 kommunal verksamhet ska förläggas i Granängsringen.**
4. **Anlägga stor attraktiv lekplats på lämplig plats.**
5. **Anordna ett lopp "Granängsrings loppet"**

Arbetsmarknadsåtgärder

1. **Sommarjobbprojekt – Tillsammans för Granängsringen**
2. **Praktikplatser**
3. **Upphandlingar med fokus på sociala aspekter för att få fler i arbete**



Status hållbarhetsarbete – inför styrelsemöte 200316

Tyresö Bostäders förhållningssätt till miljön kommer att påverka generationer i framtiden. Vi arbetar för att minska vår miljöpåverkan på lång och kort sikt och därigenom förebygga förorening och utarmning.

I omställningen till ett hållbart samhälle har vi som företag en viktig roll att spela. Tyresö Bostäder har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ och vårt hållbarhetsarbete ska utgå från FN:s Globala mål med väl avvägda beslut utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Mål 2020

- Påbörja arbetet att strategiskt arbeta för en hållbar utveckling.
- 100 procent hushåll anslutna till kommunens matavfallinsamling.
- Stadsodling på minst två områden.
- Bytt ut minst ett av fordonen som inte är eldriven idag.
- Ta fram en plan för hur vi kan införa elbilladdning på våra områden
- Hållbara val i underhållsarbetet.
- Initiera samarbeten kopplat till vårt hållbarhetsarbete.

För en hållbar utveckling - arbetet framåt

Det långsiktiga arbetet för en hållbar utveckling

För att hjälpa oss att navigera bland våra intressenters förväntningar, risker och möjligheter ska en väsentlighetsanalys göras under våren. Genom att sortera bolagets och våra intressenters frågor efter betydelse och påverkan får vi en överblick över hållbarhetsaspekterna som knyter an till FN:s Globala mål.

Första möte med kommunens hållbarhetsstrateg Felix Ockborn har genomförts och ett nytt digitalt möte är inplanerat under vecka 12. Vi kommer driva vårt hållbarhetsarbete framåt i samma linje som kommunen och hitta samarbeten i gemensamma frågor, exempelvis Earth Hour / Earth Month.

Ett möte har också genomförts med hållbarhetsbyrån Trossa främst angående framtagning av en väsentlighetsanalys och det strategiska framtida arbetet. Vi har bestämt att gå vidare med Trossa och genomföra en workshop för det inledande hållbarhetsarbetet med fokus på väsentlighetsanalysen.

Vi deltar löpande i videomöten som Sveriges allmännyttja bjuder in till kring hållbar utveckling. Hållbarhetsansvarig har deltagit i HBVs hållbara dagar gällande hållbara inköp.

100 procent hushåll anslutna till kommunens matavfallinsamling

Vi har påbörjat arbetet med matavfall i resterande områden, näst på tur är centralområdet kring Trollbäcken och Alléplan (maj ca 300 hushåll) samt Granängsringen (sommaren ca 950 hushåll). Plan för övriga områden är framtagna och vårt mål är att samtliga hushåll ska vara anslutna 2020.

Vi ser över förordningen 2018:1462 som innebär bostadsnära insamlingar av förpackningar och returpapper. Målet är att underlätta för hushåll att källsortera förpackningar och returpapper och därmed minska miljöbelastningen från dessa produkter.

Stadsodling på minst två områden

Utemiljö har utsett en markyta på innegården vid Centralområdet, som lämpar sig väl för odling och som vi kan ställa om. Arkitektbyrån White är konsulterad och har varit på plats. De har återkommit med tre förslag med skisser och koncept för odlingen. Dessa förslag ses nu över.

Stadsodlingen i Trollbäcken kommer med stor sannolikhet vara klar till slutet av april. Kommunikation och intresseanmälan kommer främst ske digitalt. Under våren kommer vi även se över en ytterligare plats för odling.

Bytt ut minst ett av fordonen som inte är eldriven idag

För att minska vår klimatpåverkan som företag har vi till stor del gått över till effektiva fordon som drivs med el. Idag består vår fordonspark av 24 fordon, varav hälften är eldrivna.

Vi har även elcyklar som alternativ och ett förslag på att införskaffa två nya elcyklar är framtaget för beslut. För att komma ner till låga utsläpp från bilar uppmuntras medarbetare vid kortare sträckor att ta elcyklar istället för bil.

Uppdaterad fordonspolicy samt fordonsskötsel ska tas upp i samverkan. Upphandling sker under våren.

Hållbara val i underhållsarbetet

Vi har utökat digitaliseringen av arbetsorder till att digitalt lägga in alla färgval som hyresgästen gör. Detta minskar transporter då målare tidigare alltid åkte till vårt kontor för att hämta färgval.

Initiera samarbeten kopplat till vårt hållbarhetsarbete

Vi har tagit fram en policy för vårt samhällsengagemang och beslutat om att även i år stödja UNHCR:s viktiga arbete för barn på flykt.

Vi för vidare diskussioner för ett framtida samarbete med Stadsmissionen samt Naturskyddsföreningen, där vi kommer stödja den lokala kretsen i Tyresö.

Övriga aktiviteter kopplat till hållbar utveckling

Under februari implementerades ett nytt målstyrningsverktyg som ska hjälpa oss att accelerera arbetet kring hållbarhet. Här har aktiviteter och mål tagits fram, vilka kommer successivt att knyta an till vårt hållbarhetsarbete.

Samtliga lokaler över 20 kvm.
Tillkommer ytterligare knappt 100 objekt mellan 4 - 19 kvm som hyrs ut som förråd till hyresgäster.

Objektstyp	Address	Area	Hyresgäst	Kontrakt	Uppsägningsstid	Förlängning	Upphör
kontor	Bollmoravägen 28 D	2 957	Tyresö kommun	1987-01-01	12 månader	180 månader	2025-12-31
butik	Alléplan 5	1 863	Dagab Inköp & Logistik AB	2002-05-01			
kontor	Bollmoravägen 28 D	1 400	Tyresö kommun	2005-05-01	12 månader	36 månader	2022-12-31
kontor	Bollmoravägen 28 A B	1 267	Tyresö kommun	2009-01-01	9 månader	24 månader	2021-12-31
restaurang	Bollmora Allé 7	758	Tyresö kommun	2012-01-01	12 månader	36 månader	2022-12-31
kontor	Kumla Allé 5	609	Stockholms Läns Landsting	1997-10-01			
kontor	Bollmoravägen 28 C	393	Tyresö kommun	2005-01-01	12 månader	60 månader	2024-12-31
kontor	Granängsringen 38 B	309	Tyresö kommun	2005-01-01			
kontor	Bollmoravägen 95	241	ABF Södertörn	1999-10-01			
butik	Kumla Allé 3	233	Apoteksgruppen i Sverige AB	2006-02-21			
kontor	Bollmora Allé 9	223	Swedbank AB	2014-02-15			
Lokal	Granängsringen 60	208	Outtyrd	2010-06-01			
kontor	Kumla Allé 3	192	Stockholms Läns Landsting	2006-01-01			
kontor	Kumla Allé 7-9	187	Tyresö kommun	2003-01-01			
kontor	Kumla Allé 12	185	Majid Mirabdolbaghi	2006-01-01			
restaurang	Kumla Allé 7-9	158	Donghai AB	2003-01-01			
kontor	Granängsringen 66	151	Outtyrd	2018-06-16			
kontor	Bollmora Allé 11 A	150	Community Sverige AB	2018-01-01			
butik	Bollmora Allé 9 A	148	Maria & Annika Tyresö Hud- & Fotvård	2015-05-31			
kontor	Granängsringen 24 B	147	Athens mitt nya hem AB	2013-07-01			
restaurang	Alléplan 9	139	Trollens kök AB	2011-06-01			
kontor	Pärtröskgången 65	137	Förskolan Lek Och Lär Tyresö Ekonomisk Förening	2017-07-01			
kontor	Bollmoravägen 109	134	Sjöstadens Fastighetsförvaltning AB	2017-12-11			
butik	Bollmoravägen 111	131	Solstunder i Sthlm AB	1998-04-01			
kontor	Kumla Allé 3	124	Strukturdata i Stockholm AB	2012-10-01			
butik	Alléplan 2	121	Tyresö Låsservice AB	2001-05-01			
butik	Kumla Allé 3	121	Kropp & Själ Trollbacken AB	2003-07-01			
kontor	Trångsundsvägen 1	121	Tybo	2020-02-17			
Lokal	Granängsringen 60	119	Brännpunkten Korpförening	2010-06-01			

butik	Granängsringen 57 B	111 Sumaya Ata	2018-02-01
butik	Alléplan 2	110 Nya Trollbäckens blommor AB	1994-10-01
restaurang	Pluggvägen 23 A	101 Memsan AB	2019-01-17
butik	Granängsringen 62 B	100 Kemal Akcay	2017-09-01
kontor	Kumla Allé 7-9	100 Tyresö Kommun/hemtjänst	2019-10-01
butik	Alléplan 4	98 Trollbäckens Klippotek Handelsbolag	2001-04-01
butik	Alléplan 7	95 iTrade AB	2007-12-01
kontor	Bollmora Allé 9	93 Fastighetsbyrå i Tyresö	2014-02-01
butik	Bollmora Allé 9	90 Ibtasams Paris Nytt Fashion	2012-07-01
butik	Vendelsövägen 65	86 D-Dental AB	1996-10-01
butik	Alléplan 6	82 Samer Nazar Salah	2001-11-01
butik	Alléplan 2	81 Tyresö Låsservice AB	2001-05-01
Villa	Trångsundsvägen 6	80 Tyresö Kommun	2015-06-05
kontor	Pluggvägen 35	79 Redovisma	2018-03-15
butik	Kumla Allé 3	76 Solcenter förvaltning CM AB	1998-09-01
butik	Kumla Allé 2	76 Alléplans Pizzeria AB	1999-01-01
butik	Alléplan 6	75 Trollbäckens Spel & Tobak AB	1996-10-01
butik	Kumla Allé 10	75 Maria Kvalitet Service AB	2005-03-01
kontor	Bollmoravägen 89	75 Micke Bergströms Måleriservice AB	1996-01-01
butik	Bollmora Allé 9	74 J1 Unik Nyans Sthlm AB	2016-09-01
kontor	Bollmoravägen 103	69 Kvalitet AB	1999-10-01
Lokal	Pluggvägen 21 B	69 Tyresö Mäklarbutik AB	2019-01-10
butik	Granängsringen 61 B	68 Jakops Kiosk & Spel HB	1991-08-01
butik	Granängsringen 63 B	67 Omar Naser	2011-12-01
butik	Bollmoravägen 111	63 B Högglunds Herr&Damsalong Lathyrus	2015-10-01
kontor	Trångsundsvägen 11	62 Tyresö Dart Club	1997-07-23
kontor	Pluggvägen 7	61 Tyresö Rollspels Före	1999-05-01
lager	Kumla Allé 2	60 Fortifikationsverket	1983-07-01
kontor	Granängsringen 64 C	58 Cebrail Celik	2018-08-23
lager	Pluggvägen 17	57 Marko Rauvola	2004-03-01
kontor	Granängsringen 53	57 From Kvinno- och Tjej Jouren i Tyresö	2012-11-01
butik	Alléplan 4	57 Kefahs café AB	2010-09-01
kontor	Alléplan 4	57 Pro-Pensionärstör. Tyresö	2006-01-01
lager	Pluggvägen 1	56 FGO Måleri & Entreprenad AB	2016-03-15



lager	Pluggvägen 15	55 Tyresö FF	1991-10-01
lager	Granängsringen 42	50 Noga omsorg Haninge AB	2016-04-08
butik	Vendelsövägen 79	49 Joakim Elf	2006-10-01
lager	Granängsringen 6	47 Tyresö målericentral AB	2015-05-19
butik	Alléplan 4	45 Nihon Sushi	1997-02-16
butik	Granängsringen 64 B	45 Boyan Kyosev	2012-11-01
butik	Alléplan 3	45 Home by Mia AB	2014-03-04
kontor	Granängsringen 18	43 Outtyrd	2014-10-01
butik	Vendelsövägen 75	41 Nathalie Hammar	2002-10-01
kontor	Bollmoravägen 8	40 Mats Hagedorn	2005-01-01
lager	Pluggvägen 5	40 Lars Carlemård	1994-11-01
kontor	Vendelsövägen 73	39 Phoenix Academy	2017-02-01
kontor	Kumla Allé 5	38 Paki Sport & Konsult AB	1996-11-11
kontor	Granängsringen 55 C	38 RVS Rörservice AB	2018-02-01
lager	Pluggvägen 19	36 Outtyrd	2008-07-01
kontor	Trångsundsvägen 11	35 Bjexa Consulting	2006-10-01
lager	Kumla Allé 10	35 Lundins Produktion AB	2014-01-02
lager	Bollmoravägen 89	35 Badrumsspecialisten HB	2002-04-15
butik	Granängsringen 62	34 Umaku Iku	2015-11-24
butik	Kumla Allé 3	34 Marie Ljungberg	2006-06-01
kontor	Kumla Allé 10	33 M.T. Assistance AB	2012-10-08
lager	Bollmoravägen 103	33 Lars Fredriksson/Åke Persson	1998-01-02
lager	Bollmoravägen 111	32 Micke Bergströms Måleriservice AB	2018-01-01
kontor	Granängsringen 16	31 Tyresö laserklirik	2016-02-01
lager	Granängsringen 20	30 Renata Kowalska/Marcel Kowalski	2013-02-01
butik	Pluggvägen 33	30 Camilla Lindqvist	1991-10-01
lager	Pluggvägen 45	29 Ralph Elm	2001-10-01
lager	Alléplan 2	26 Nya Trollbäckens blommor AB	2016-11-01
kontor	Bollmoravägen 8	26 Fru Fransson	2015-09-01
lager	Alléplan 6	26 Nya Trollbäckens blommor AB	2004-12-01
butik	Granängsringen 64 B	25 Kanlaya Phokerd	2018-04-16
förråd	Korändergränd 4	25 David Mesina	2014-04-01
Lokal	Bollmoravägen 6	24 BK Halvdansson AB Lottas Omtanke	2014-07-01
butik	Granängsringen 56 B	23 Phagawan Boonjang	2008-06-01



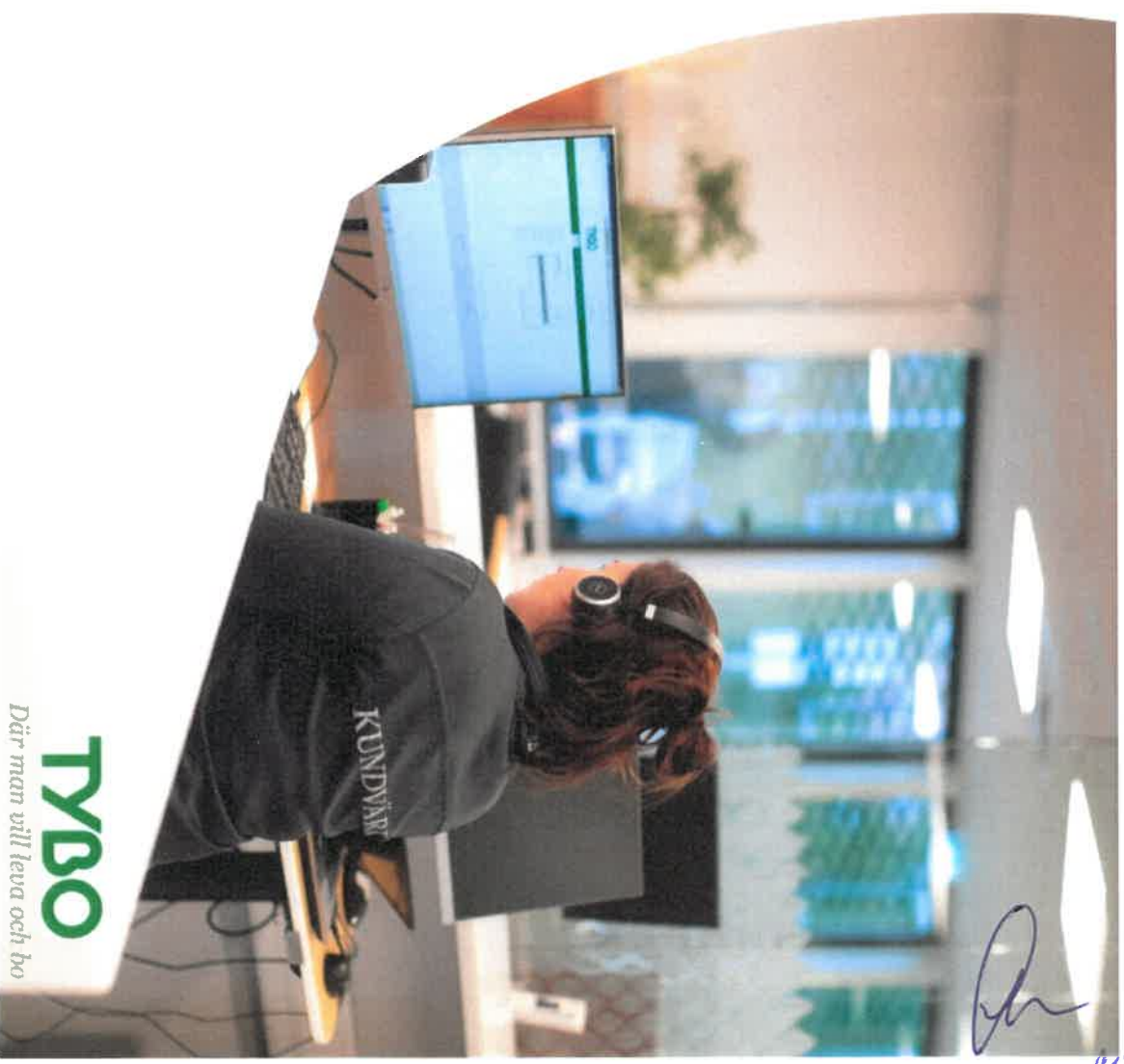
lager	Vendelsövägen 79	22 Dinosaurie Data AB	2009-06-08
kontor	Granängsringen 15	22 Hellstone KB, Sven Hellsten	2007-02-01
lager	Vendelsövägen 79	22 Ove Linder	2000-10-01
kontor	Granängsringen 55 B	21 Locus Advice	2016-07-20
kontor	Veronikagränd 3	21 Birger Plahn	2005-04-01
lager	Kumla Allé 6	20 Kefahs café AB (Delin på torget)	2016-12-01
lager	Gärdesvägen 17	20 Byggrenommé AB	2012-01-01
lager	Bollmoravägen 109	20 Pettersson Ulf AB	1993-07-01
kontor	Granängsringen 7 B	20 Skurubben Städservice AB	2018-08-24
lager	Stensötegården 1	20 Svensk Trä & Metalldesign Fredrik Hultman	1999-01-01
lager	Granängsringen 56	20 Miyazi Dirmik	2000-10-01

Telefon och mail till vår kundservice 2019

Vi är värd för över 6 000 hyresgäster och fick under 2019 in knappt 24 000 telefonsamtal till våra kundvärdar.

Därtill landade nästan 10 000 mail och forumfrågor i kundvärdarnas inkorg.

Av dessa samtal och mail var cirka 6 000 felanmälningar.



TYBO

Där man vill leva och bo

Tidewater 201901-201912

Fiber

Systemunderlag Org. områda - Ingång [Månad]

Utskrift: 2020-01-22 10:50:10

Sid 1 av 2

ACE

Org område: **Tyresö Kommun**

[illegible]

§ 45 Övriga frågor

Inga övriga frågor noterades.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			