

Årsredovisning 2008

Tyresö Bostäder AB * 556482-8787



Innehåll

VD har ordet	5
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Femårsöversikt	14
Definitioner	14
Noter	15
Revisionsberättelse	20
Lekmannarevisorernas granskningsrapport	21
Fastighetsbeståndet	22





VD har ordet!

Boendeglädje är det bärande inslaget i Tyresö Bostäders vision. Vad kan då vara mer stimulerande för oss än att kunna erbjuda flera ett helt nytt boende? Under året hälsade vi 52 familjer välkomna till lägenheterna som vi byggt ovanpå butikerna vid Alléplan

2008 blev det också klart att vi ska planera för ytterligare ca 150 bostäder med hyresrätt på två andra platser i kommunen.

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

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

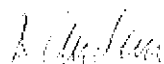
Ytterligare ett led i arbetet med att skapa nöjda kunder är bovärdarna. För att öka bland annat närvaron har vi anställt fler medarbetare och förändrat organisationen. Totalt har vi nu 15 värddar som tillsammans med två teamledare bidrar till ökad trivsel och trygghet i företagets lägenheter, hus och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

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

Slutligen ska vi vara stolta över att ha lyckats med ambitionen att ligga lågt med våra hyreshöjningar. För 2008 blev resultatet 1,25 % och för 2009 slutade förhandlingarna på 1,95 %. Ändå klarar vi att göra förbättringar i områdena, satsa på nybyggnation och utveckla boendet i linje med den långsiktiga visionen om ökad boendeglädje.

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

Tyresö i mars 2009



Björn Andersson, vd i Tyresö Bostäder AB

Förvaltningsberättelse

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

Verksamheten.

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

Fastighetsbeståndet.

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

Hyresmarknaden.

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

Några områden inom Tyresö Bostäders bestånd med hög omflyttning har på försök fått en hyresrabatt på 10 % som ett försök att minska omflyttningen. Utfallet har varit positivt och försöket fortsätter hela 2009.

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

mkr	Fördelning av Hyresbortfallet	
	2008	2007
Bostäder	0,2	0,8
Lokaler	0,2	0,1
Bilplatser	0,4	0,5
Totalt	0,8	1,4

Bostadshyror.

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

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

Personal.

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

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

Investeringar under året.

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

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

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

Underhåll.

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

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

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

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

Likviditet och kassaflöde.

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

Fastighetslån och räntor.

Fastighetslånen har under 2008 förändrats enligt följande.

Fastighetslånen			
	2008		2007
Lån per 1 januari	1 335		1 274
Nyupplåning	-		61
Amortering	-		-
Låneskuld per 31 december	1 335		1 335

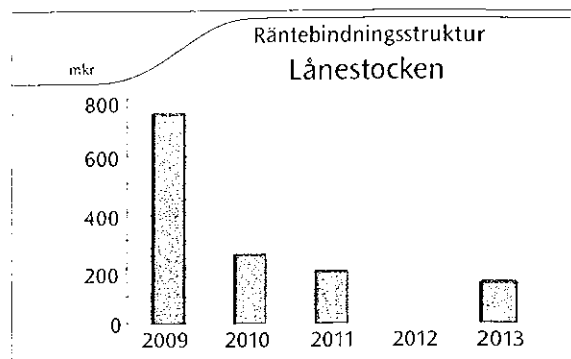
Lån som förfaller till räntejustering under 2009 är till största delen bundna i långa avtal med valfri räntebindningstid. Under 2008 refinansierades 59,6 mkr av den totala lånestocken.

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

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

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

Lån och Medelränta			
Räntejustering	Lånebelopp	Snittränta	Andel av totala lån
2009	746 mkr	3,83 %	56 %
2010	250 mkr	4,12 %	19 %
2011	190 mkr	3,89 %	14 %
2012	-	-	-
2013	150 mkr	5,0 %	11 %
Total	1 335 mkr	4,02 %	100 %



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

Säkerhet för lånen			
	2008		2007
Kommunal borgen	1 335		1 335
Fastighetsinteckningar	68		68
Låneskuld per 31 december	1 403		1 403

Brutto- och nettoränta under året.

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

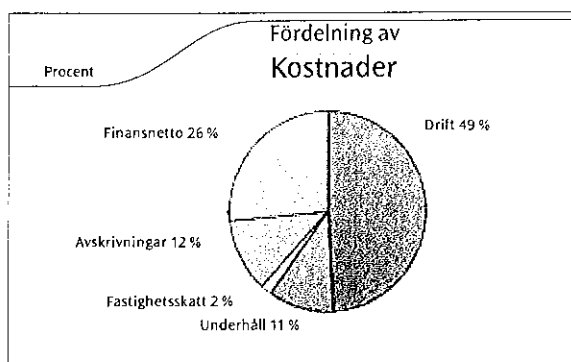
Brutto- och netto-ränta under året						
	Ränta 2008			Ränta 2007		
	mkr	%	kr/m ²	mkr	%	kr/m ²
Räntekostnader	58,8	4,41	244	53,2	4,08	221
Räntebidrag	-0,3	-0,03	-1	-0,2	-0,02	-1
Netto	58,5	4,38	243	53,0	4,06	220

Drift- och underhållskostnader.

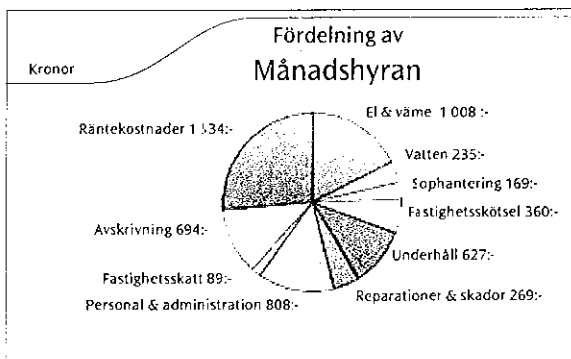
Driftkostnader netto uppgår till 111,8 (106,3) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 581 (599) kr/kvm.

netto	Drift- och Underhållskostnader			
	2008		2007	
	mkr	kr/m ²	mkr	kr/m ²
Taxebundna	55,7	231	49,2	204
Övriga drift	56,1	233	57,1	237
Underhåll	24,8	103	33,1	137
Fastighetsskatt	3,2	13	5,1	21
Netto	139,8	580	144,5	599

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



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



Driftnetto.

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

Fastigheternas värde

mkr	Bokfört värde	
	2008	2007
Värde 1 januari	1 410,7	1 432,4
Investeringar	127,9	2,3
Avyttringar	-33,6	-
Avskrivningar	-25,1	-24,0
Värde 31 december	1 479,9	1 410,7
Värde per kvm 31 december	6 148 kr/kvm	5 853 kr/kvm

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

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

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

Bolagets skattesituation.

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

Förslag till vinstdisposition.

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

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

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



Resultaträkning (Belopp i tkr)

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

Balansräkning tillgångar (Belopp i tkr)

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

Balansräkning eget kapital & skulder (Belopp i tkr)

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 15 000 aktier á nom 1 000 kr		15 000	15 000
Reservfond		82 201	82 201
Summa bundet eget kapital	20	97 201	97 201
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		56 837	50 556
Årets resultat		36 737	7 051
Summa fritt eget kapital	20	93 574	57 607
Summa eget kapital		190 775	154 808
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	21	37 347	37 599
Summa avsättningar		37 347	37 599
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22	1 334 571	1 334 571
Summa långfristiga skulder		1 334 571	1 334 571
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		13 631	18 502
Skuld till ägaren		7 013	4 901
Övriga kortfristiga skulder		1 101	1 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	36 437	40 166
Summa kortfristiga skulder		58 182	65 182
Summa skulder		1 430 100	1 437 352
Summa eget kapital och skulder		1 620 875	1 592 160
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		67 653	67 653
<i>Ansvarförbindelser</i>			
Garantiåtagande FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)		235	222

Kassaflödesanalys (Belopp i tkr)

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

Femårsöversikt (Nyckeltal)

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

Definitioner

Driftnetto kr/kvm

Bruttoresultat exklusive avskrivningar på fastigheter i förhållande till totala antal kvadratmeter av bostäder och lokaler.

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittliga 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 i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till synligt eget kapital.

Genomsnittlig låneränta

Fastighetslånenens 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.

Noter (med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer)

Allmänna redovisningsprinciper

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

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

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

Driftnetto

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

Skatter

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

Värderingsprinciper

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

Varulager

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

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

Aktiveringsprinciper

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

Noter

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

Not 1 - Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

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

Not 2 - Driftkostnader

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

Not 3 - Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2008	2007
KPMG Bohlin AB		
Revisionsuppdrag	226	223
Andra uppdrag	-	3
Öhrlings Price Waterhouse/Komrev		
Revisionsuppdrag	20	26
Summa arvode & kostnadsers. till revisorer	246	252

Not 4 - Planenliga avskrivningar per funktion

	2008	2007
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Fastighetskostnader		
Datorprogram	895	1 316
	895	1 316
Centrala administrations- & försäljningskostn.		
Datorprogram	76	111
	76	111
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Fastighetskostnader		
Byggnader	25 055	24 013
Inventarier	1 307	1 110
	26 362	25 123
Centrala administrations- & försäljningskostn.		
Byggnader	-	-
Inventarier	111	94
	111	94
Totalt fastighetskostnader	27 257	26 439
Totalt centrala admin.- & försäljningskostn.	187	205
Summa avskrivningar	27 444	26 644

Not 5 - Centrala administrations- och försäljningskostn.

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

Not 6 - Vinst vid avyttring av fastigheter

	2008
Anskaffningsvärde	-39 621
Avskrivet	5 973
Försäljningsvärde	70 296
Realisationsvinst	36 648

Sålda fastigheter
Idegranen 1, samt del av Kumla 3:1600

Not 7 - Medelantal anställda, fördelning på män och kvinnor

	2008	2007
Antal anställda	34	35
Varav män	69 %	67 %

I bolagets styrelse är 36 (36) % av ledarmöterna kvinnor och i bolagets ledning är 20 (25) % kvinnor.

Not 8 - Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

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

Förmåner till styrelse och ledande befattningshavare

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

VD

Pensionsförmåner utgår i enlighet med Tyresö Bostäders avtal PFA-Fastigo 98 samt avtal om Alternativ PFA. Pensionsålder 65 år. Tyresö Bostäder har tecknat sjukvårdsförsäkring för VD med årlig premie på 6 tkr. Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Not 9 - Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

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

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

Not 10 - Sjukfrånvaro

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

Not 11 - Finansiella poster

	2008	2007
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter	859	673
Dröjsmålsräntor	266	273
Summa	1 125	946

Räntekostnader och liknande resultatposter

Fastighetslån	58 142	52 885
Avgår räntebidrag	-339	-170
Ränteskillnadsersättning mm	370	1
Övriga räntor	5	21
Övriga kostnader i resultat	277	266
Borgensavgift Tyresö kommun	3 357	3 235
Summa	61 812	56 238

Not 12 - Skatt på årets resultat

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

Not 13 - Datorprogram

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

Not 14 - Byggnader och mark

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

Not 15 - Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående ackum. anskaffningsvärden	9 085	10 970
Nyanskaffningar under året	2 885	1 378
Avyttring och uträningar under året	-189	-3 263
Utgående ackum. anskaffningsvärden	11 781	9 085
Ingående ackum. avskrivningar enligt plan	-4 916	-6 976
Avyttringar och uträningar under året	189	3 264
Årets avskrivningar enligt plan	-1 418	-1 204
Utgående ackum. avskrivningar enligt plan	-6 145	-4 916
Utgående planenligt restvärde	5 636	4 169
Utgående bokfört värde	5 636	4 169

Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 184 tkr redovisas som administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 230 tkr.

Not 16 - Pågående ny- och ombyggnad

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

Not 17 - Övriga fordringar

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

Not 18 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 19 - Kassa och bank

	2008-12-31	2007-12-31
Kassa	3	2
Swedbank	41 648	26 936
Övriga banker	12	8
Summa kassa och bank	41 663	26 946
Ställda säkerheter för checkräkningskredit		
Fastighetsinteckningar	10 016	10 016

Kontot hos Swedbank är ett underkonto till Tyresö kommuns koncernkonto, med en koncerngemensam kredit på 50 mkr.

Tyresö Bostäder har därmed en fodran på Tyresö kommun motsvarande saldot på Swedbank.

Not 20 - Eget kapital

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

Not 21 - Avsättningar för uppskjuten skatt

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

Not 22 - Skulder till kreditinstitut

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

Not 23 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

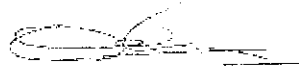
	2008-12-31	2007-12-31
Semesterlön	1 311	1 198
Utgiftsräntor	11 300	11 998
Förutbetalda hyror	18 292	15 601
Övriga upplupna kostnader	5 534	11 370
Summa upplupna kostn. och förutbetalda int.	36 437	40 166



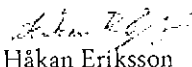
Not 24 - Fastigheter, taxeringsvärde

Fastighet	Taxeringsvärde 2008		
	Mark	Byggnad	Totalt
Gösen 1	8 542	31 329	39 871
Nejonögat 1	3 283	18 800	22 083
Bollmora 1:64, 1:76, 1:77,	28 430	92 399	120 829
Nyboda 1:3			
Bollmora 1:107	2 481	13 200	15 681
Strand 1:520	-	-	-
Strand 1:519	-	-	-
Tyresö 1:480	-	-	-
Alby 1:790 - 798	14 772	50 523	65 295
Alby 1:1188-1191	3 883	13 800	17 683
Bollmora 9:1	2 860	13 400	16 260
Bollmora 9:2	2 860	13 600	16 460
Kringlan 13	8 200	41 000	49 200
Diamanten 7	16 000	64 000	80 000
Turkosen 4	-	-	-
Bollmora 2:588	-	-	-
Bollmora 2:134	-	-	-
Bollmora 1:590	-	-	-
Kumla 3:1574, 3:1575	4 070	16 400	20 470
Vinrankan 2	4 235	14 864	19 099
Vinrankan 1	4 070	16 400	20 470
Kumla 3:1086	13 155	59 600	72 755
Kamomillen 1	3 510	16 200	19 710
Kumla 3:392	2 290	12 200	14 490
Kumla 3:1361	-	-	-
Kumla 3:1345	-	-	-
Kumla 3:652	-	-	-
Kumla 3:656	-	-	-
Veronikan 1	8 800	40 000	48 800
Bergaliden 8	6 600	35 000	41 600
Kumla 3:1600	2 932	13 200	16 132
Rullstensåsen 1	4 176	21 400	25 576
Koriandern 1	9 762	41 746	51 508
Koriandern 2	10 200	40 000	50 200
Näsby 4:1469	-	339	339
Angelikan 1, Basilikan 1	19 400	91 000	110 400
Nyboda 1:6	10 167	38 610	48 777
Nyboda 1:7	9 947	44 315	54 262
Nyboda 1:8	6 800	31 000	37 800
Nyboda 1:9	10 998	44 580	55 578
Nyboda 1:4	10 404	41 305	51 709
Nyboda 1:5	11 907	50 435	62 342
Nyboda 1:12	14 808	56 865	71 673
Nyboda 1:13	11 702	44 390	56 092
Nyboda 1:10	5 600	25 000	30 600
Nyboda 1:11	9 550	41 555	51 105
Nyboda 1:14	-	-	-
Målaren 1	1 412	10 426	11 838
Kumla 3:395	1 640	594	2 234
Bollmora 1:110	208	810	1 018
Summa	289 654	1 200 285	1 489 939

Tyresö den 9 februari 2009



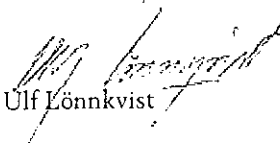
Olle Chevalier *ordförande*



Håkan Eriksson




Claes Löfgren



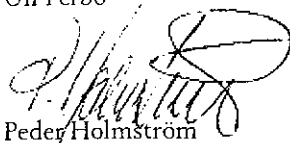
Ulf Lönnkvist



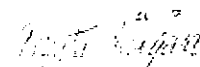
Mathias Tegnér



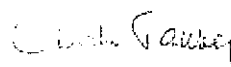
Ulf Perbo



Peder Holmström



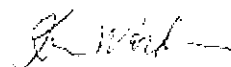
Birgitta Lönegård



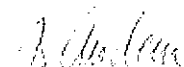
Christina Tallberg



Margaretha Gyllenberg, *Arbetsstagarrepresentant SKTF*



Karin Nordh, *Arbetsstagarrepresentant SKTF*



Björn Andersson, *verställande direktör*

Revisionsberättelse

Till årstämman i Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Tyresö Bostäder AB för år 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovsningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktör gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktör är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktör på annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstryker att årstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tyresö den 10 februari 2009

KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorns granskningsrapport för 2008

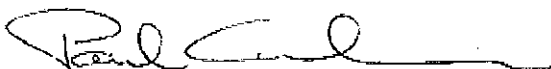
Till årstämman i Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2008.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Detta innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. En sammanfattande redogörelse över den utförda granskningen bifogas.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Tyresö den 4 mars 2009

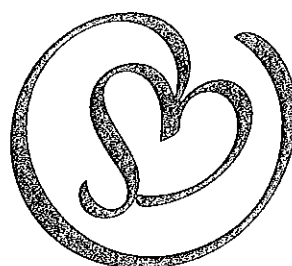


Paul Carlsson

Av kommunfullmäktige i Tyresö kommun utsedd lekmannarevisor.

Totalt yta (kvm)	Snittyta (kvm/lgh)	Årshyra (kr/kvm)	Årshyra (tkr)	Lokaler		Bilplatser		
				Antal (st)	Totalyta (kvm)	Antal för uthyrn. (st)	Bokfört värde.(tkr)	Taxerings- värde.(tkr)
6 211	62,1	927,87	5 763	4	100	65	14 176	39 871
2 596	66,6	1 160,63	3 013	-	-	33	24 917	22 083
20 219	74,9	849,65	17 179	30	1 557	193	68 210	120 829
1 962	70,1	1 137,61	2 232	-	-	25	16 728	15 681
621	31,1	805,15	500	2	30	-	142	-
13 598	67,0	945,21	12 853	4	168	111	31 460	82 978
4 437	63,4	1 043,95	4 632	-	-	67	39 303	32 720
6 096	75,3	1 117,62	6 813	2	11	83	65 362	49 200
11 763	77,4	958,09	11 270	2	630	156	46 602	80 000
4 284	52,2	1 132,35	4 851	3	4 750	2	50 819	-
1 710	40,7	1 446,78	2 474	1	1 267	-	33 026	-
2 992	74,8	962,57	2 880	-	-	69	12 475	20 470
8 564	53,9	991,01	8 487	26	1 554	80	57 617	72 755
5 835	63,4	967,10	5 643	9	330	65	37 615	39 569
2 775	49,6	1 016,94	2 822	-	-	45	15 792	19 710
3 160	60,8	1 252,85	3 959	4	2 142	32	101 049	14 490
-	-	-	-	8	1 427	16	13 098	-
2 386	64,5	1 143,34	2 728	3	450	16	35 175	-
951	45,3	1 289,17	1 226	1	90	-	15 108	-
6 486	77,2	1 056,28	6 851	1	21	88	56 504	48 800
5 340	78,5	1 081,09	5 773	-	-	70	52 585	41 600
2 133	53,3	1 054,85	2 250	-	-	30	18 294	16 132
3 045	54,4	1 160,92	3 535	-	-	50	32 892	25 576
14 806	78,3	958,67	14 194	3	450	181	66 176	102 047
15 338	73,0	1 032,14	15 831	1	25	200	101 458	110 400
75 196	80,6	924,20	69 469	75	2 938	785	443 453	519 938
				1	276	-	6 225	1 018
					<i>Egen förvaltningslokal</i>		21 218	11 838
							2 425	2 234
222 504	71,2	976,41	217 255	179	18 216	2 462	1 479 904	1 489 939

1	Kringelkroken	10	Vinrankan	16	Veronikan
2	Bagarsvängen	11	Bergaliden	17	Granängsringen
4	Diamanten	12	Krusboda	18	Ekbacken
5	Linblomman	13	Koriandergränd	19	Nya Ekbacken
6	Rullstensåsen	14	Angelikan/Basilikan	20	Nejonögat
8	Åkervägen	15	Kamomillgränd	21	Gösen
9	Centralområdet/Alléplan				



Tyresö Bostäder AB

Tyresö Bostäder AB, Box 235, 135 27 Tyresö, *Besök:* Studiovägen 10
Telefon: 08-682 61 00 *Fax:* 08-712 38 56 *E-post:* info@tyresobostader.se
Organisationsnr: 55 64 82-8787 *Bankgiro:* 461-0374 www.tyresobostader.se