

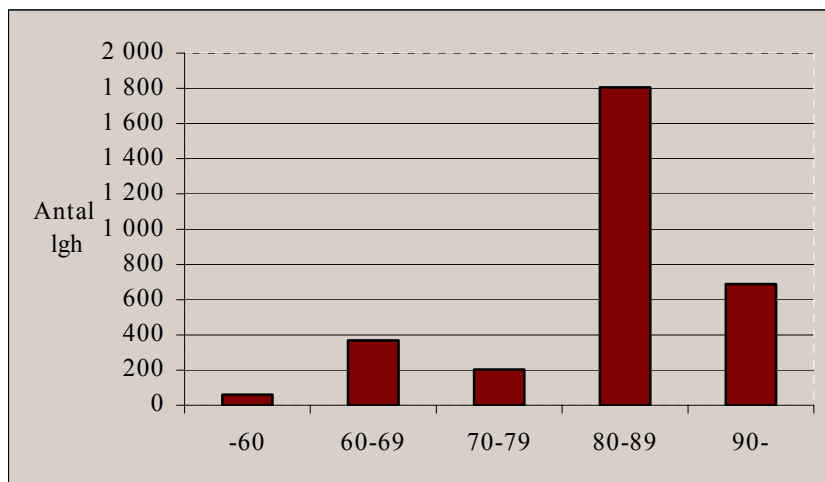
## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787, avger följande redogörelse för år 2006.

### Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2006 till 241 038 kvm innefattande 3 125 lägenheter (223 290 kvm) och 157 lokaler (17 748 kvm).

#### *Fastighetsbeståndets åldersstruktur*



### Hyresmarknaden

Omflyttning minskade något 2006 och uppgick till 16 % för hela året. Vid årsskiftet var dock samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering. Hyresbortfallet för bostäder ökade under året på grund av ett stort antal vattenskador som medförde omfattande reparationer. Det totala hyresbortfallet uppgick till 2,4 Mkr (2,1 Mkr).

#### *Fördelning av hyresbortfallet (Mkr)*

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Bostäder	1,6	1,1
Lokaler	0,3	0,4
Bilplatser	0,5	0,6
<b>Totalt</b>	<b>2,4</b>	<b>2,1</b>

## Bostadshyror

I samband med hyresförhandlingarna avseende 2005 års hyresnivå beslutades att avgiften för kabel-TV ska ingå i ordinarie hyra. Hyresnivån för 2005 blev efter denna justering 955 kr/kvm. Resultatet av hyresförhandlingarna för 2006 blev en höjning av hyresnivån från och med den 1 oktober med 0,5 %. Den genomsnittliga hyresnivån för bostäder blev efter justeringen 961 kr/kvm.

Hyrorna för 2007 förhandlades klart redan i december 2006 och resulterade i en oförändrad hyresnivå för hela året.

## Personal

Medelantalet anställda för 2006 är 36 (36). Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal uppgått till 32 (32). Medelåldern uppgick till 48 år och genomsnittlig anställningstid var 10 år.

Under året har utbildning i systematiskt miljöarbete genomförts vilket bland annat resulterat i en ny arbetsmiljöpolicy och skyddsronderingar. Satsningen på friskvård för personalen har fortsatt genom erbjudande av olika motionsaktiviteter.

## Investeringar under året

Investeringar har under året gjorts i byggnader och mark för 24,2 Mkr (15,3 Mkr) och i inventarier för 5,1 Mkr (1,4 Mkr).

## Underhåll

Total underhållskostnad för år 2006 uppgår till 42,1 Mkr (39,3 Mkr).

Under året har satsningar gjorts på att tidigarelägga byggunderhåll samt åtgärder som ökar hyresgästernas trygghet. Exempel är ny belysning och nya hissar på Granängsringen. Fortsatta åtgärder för att minska driftkostnader har genomförts, inom ett antal områden har oljepannor konverterats till fjärrvärme alternativt bergvärme.

Underhållet för 2007 är budgeterat till 34 Mkr.

## Likviditet och kassaflöde

Företaget hade vid årets slut en likviditet på 22,2 Mkr (25,8 Mkr). Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 32,6 Mkr (42,0 Mkr). Detta kassaflöde har använts till investeringar 29,9 Mkr (17,1), amortering av lån 5,7 Mkr (36,8 Mkr) samt utdelning 0,6 Mkr (0,8 Mkr) vilket gett ett negativt kassaflöde med -3,6 Mkr (-12,7 Mkr).

## Fastighetslån och räntor

Fastighetslånen har under år 2006 förändrats på följande sätt.

### Fastighetslånen (Mkr)

	2006	2005
Lån per 01-01	1 279	1 316
Amortering och lösen av lån	-6	-37
<b>Låneskuld per 12-31</b>	<b>1 273</b>	<b>1 279</b>

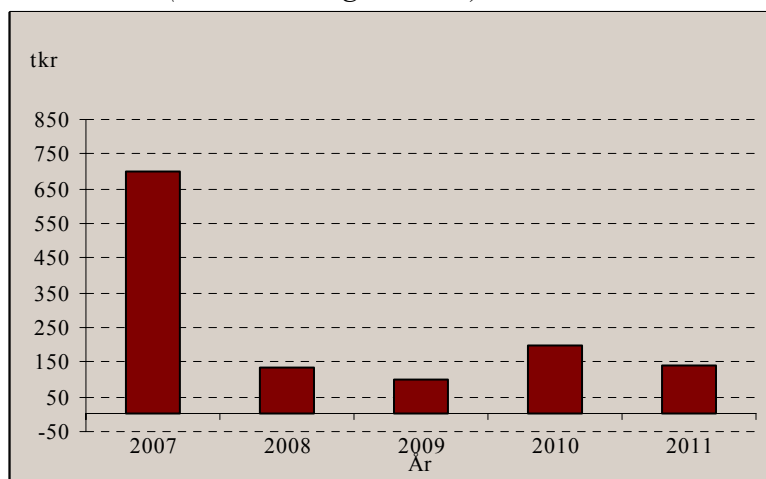
Lån som förfaller till räntejustering under år 2007 är till största delen bundna i långa avtal med valfri räntebindningstid. Under 2006 refinansierades 640 Mkr av den totala lånestocken.

Av totala lån per den 31 december 2006 om 1 273 Mkr redovisas 56 tkr (1,4 Mkr) som kortfristig skuld i balansräkningen och avser de avtalade amorteringar som kommer att ske under år 2007. De lån som förfaller under 2007 (59 Mkr) men som förväntas förlängas redovisas i balansräkningen som långfristiga.

### Lån och medelränta per 2006-12-31

Räntejustering År	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel av totala lån %
2007	699	3,46	55
2008	134	5,49	10
2009	100	5,75	8
2010	200	4,16	16
2011	140	3,82	11
<b>Totalt</b>	<b>1 273</b>	<b>4,01</b>	<b>100</b>

### Lånestocken (räntebindningsstruktur)



*Säkerhet för lånen (Mkr)*

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Kommunal borgen	1 262	1 268
Fastighetsinteckningar	79	79
<b>Totalt</b>	<b>1 341</b>	<b>1 347</b>

Brutto- och nettoränta under året

*Brutto- och nettoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld*

	<b>Ränta 2006</b>			<b>Ränta 2005</b>		
	<b>Mkr</b>	<b>%</b>	<b>Kr/kvm</b>	<b>Mkr</b>	<b>%</b>	<b>Kr/kvm</b>
Räntekostnader	48,6	3,81	202	50,1	3,86	208
Räntebidrag	-0,3	-0,03	-1	-0,4	-0,03	-2
<b>Netto</b>	<b>48,3</b>	<b>3,78</b>	<b>201</b>	<b>49,7</b>	<b>3,83</b>	<b>206</b>

*Räntebidrag*

Räntebidragen uppgick till 0,3 Mkr (0,4 Mkr) vilket motsvarar 1 kr/kvm (2 kr/kvm) för bostadsytorna.

Under 2007 beräknas kvarvarande räntebidrag uppgå till 0,2 Mkr.

**Drift- och underhållskostnader**

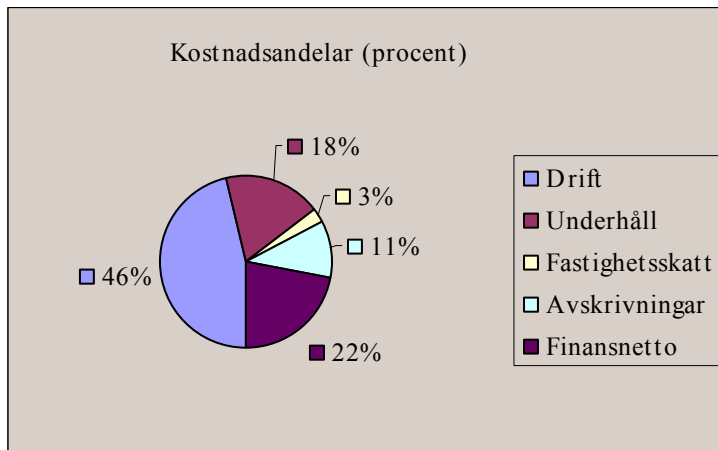
Driftkostnader netto uppgår till 106,4 Mkr (99,4 Mkr) när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 643 kr/kvm (602 kr/kvm).

*Drift- och underhållskostnader (netto)*

	<b>2006</b>		<b>2005</b>	
	<b>Mkr</b>	<b>Kr/kvm</b>	<b>Mkr</b>	<b>Kr/kvm</b>
Taxebundna kostnader	49,8	207	48,3	200
Övriga driftkostnader	56,6	235	51,1	213
Underhållskostnader	42,1	175	39,4	163
Fastighetsskatt	6,3	26	6,3	26
<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>154,8</b>	<b>643</b>	<b>145,1</b>	<b>602</b>

I beloppen ovan ingår även kostnader för central administration motsvarande 31 kr/kvm (22 kr/kvm).

### Fördelning av kostnader



### Driftnetto

Driftnettet exklusive central administration och försäljningskostnader uppgår till 88,8 Mkr (96,7 Mkr) motsvarande 368 kr/kvm (401 kr/kvm).

### Fastigheternas värde

#### Bokfört värde

	Mkr
Bokfört värde 2006-01-01	1 435,3
Ny- och ombyggnad	20,8
Avskrivningar	-23,7
<b>Bokfört värde 2006-12-31</b>	<b>1 432 (5 943 kr/kvm)</b>

Fastigheternas direktavkastning exklusive räntebidrag är 6,2 % (6,7 %). De ökade underhållskostnaderna 2006 påverkar driftnettet negativt och därmed även direktavkastningen.

### Företagets skattesituation

Företaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (124 Mkr) och uppskjutna skattefordringar hänförliga till utnyttjade underskottsavdrag (104 Mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2006 till en skuld på 5,6 Mkr.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel på 51 246 875:83 kr disponeras enligt följande:

Utdelning	691 500:00
Balanseras i ny räkning	50 555 375:83

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2006	2005
<b>Nettoomsättning</b>			
Hyresintäkter	1	232 130	231 236
Övriga förvaltningsintäkter		5 382	5 790
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>237 512</b>	<b>237 026</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	2,3	-99 971	-94 382
Underhållskostnader		-42 139	-39 359
Fastighetsskatt		-6 633	-6 624
Avskrivningar	4	-25 179	-25 168
		<u>-173</u>	<u>-165</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>922</b>	<b>533</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>63 590</b>	<b>71 493</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-7 392	-5 392
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6-9</b>	<b>56 198</b>	<b>66 101</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>10</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		757	954
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 428	-52 885
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 671</b>	<b>-51 931</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 527</b>	<b>14 170</b>
Årets skatt	11	-1 877	-2 583
<b>Årets resultat</b>		<b>3 650</b>	<b>11 587</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Datorprogram	12	3 158	1 677
Pågående installationer	13	0	252
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>3 158</b>	<b>1 929</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	14,23	1 432 424	1 435 303
Inventarier	15	3 994	1 793
Pågående nybyggnader	16	11 908	8 514
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 448 326</b>	<b>1 445 610</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 199	1 546
Uppskjuten skattefordran	11	29 097	27 840
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 296</b>	<b>29 386</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 482 780</b>	<b>1 476 925</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Förnödenheter och oljelager		174	240
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		415	683
Övriga fordringar	17	2 117	655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 387	2 692
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 919</b>	<b>4 030</b>
Kassa och bank	19	22 193	25 839
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 286</b>	<b>30 109</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 510 066</b>	<b>1 507 034</b>



## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2006-12-31	2005-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital, 15 000 aktier á nom 1 000 kr		15 000	15 000
Reservfond		82 201	82 201
<b>Summa bundet eget kapital</b>	20	<b>97 201</b>	<b>97 201</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		47 597	36 646
Årets resultat		3 650	11 587
<b>Summa fritt eget kapital</b>	20	<b>51 247</b>	<b>48 233</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>148 448</b>	<b>145 434</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	34 729	31 595
<b>Summa avsättningar</b>		<b>34 729</b>	<b>31 595</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21	1 273 180	1 277 509
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 273 180</b>	<b>1 277 509</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		56	1 440
Leverantörsskulder		19 257	15 734
Skuld till ägaren		4 287	4 966
Övriga kortfristiga skulder		909	1 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	29 200	28 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>53 709</b>	<b>52 496</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 361 618</b>	<b>1 361 600</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 510 066</b>	<b>1 507 034</b>

Ställda säkerheter

    Fastighetsinteckningar 78 923 78 923

Ansvarsförbindelser

    Garantiåtagande FASTIGO (Fastighets-  
    branschens Arbetsgivarorganisation) 219 232

KASSAFLÖDESANALYS		
	2006	2005
<b><i>Den löpande verksamheten</i></b>		
Resultat efter finansiella poster	5 527	14 170
Reavinst som gottgjorts resultatet	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25 309	25 272
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>30 836</b>	<b>39 443</b>
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	66	-15
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-889	4 831
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	2 596	-2 250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>32 609</b>	<b>42 008</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>		
Investeringar i fastigheter	-24 168	-15 257
Investeringar i inventarier	5 435	-1 414
Försäljning av fastigheter	-	-
Försäljning av inventarier	-	-
Förändring av övriga finansiella tillgångar	-29 749	-388
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-48 482</b>	<b>-17 059</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Amortering av låneskulder	-5 713	-36 849
Utdelning	-636	-795
Återbetalning av aktieägartillskott	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 349</b>	<b>-37 644</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-22 222</b>	<b>-12 695</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>25 839</b>	<b>38 534</b>
<b>Summa likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 617</b>	<b>25 839</b>

## **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### Leasing

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

### **Driftnetto**

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

#### Skatter

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

### **Värderingsprinciper mm**

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

### **Varulager**

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

#### Fordringar

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

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Avskrivning på byggnader har gjorts enligt linjär metod. Avskrivningarna motsvarar 1,5 % av de samlade anskaffningsvärdena. I anskaffningsvärdet för byggnader ingår 13 440 tkr avseende installationer med tillämpad livslängd på 10 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. 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**

	2006	2005
Bostäder	213 545	212 990
Lokaler	15 394	14 789
Övrigt	5 555	5 549
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-1 574	-1 065
Lokaler	-252	-425
Övrigt	-538	-602
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>232 130</b>	<b>231 236</b>

**Not 2** **Driftkostnader**

	2006	2005
Fastighetsskötsel, städ och reparationer	25 118	23 331
Taxebundna kostnader	23 401	21 707
Uppvärmning	26 732	26 802
Lokal administration	12 546	11 282
Avgälder	823	807
Övriga driftkostnader	11 351	10 453
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>99 971</b>	<b>94 382</b>

**Not 3** **Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2006	2005
KPMG Bohlins AB		
Revisionsuppdrag	280	136
Andra uppdrag	-	97
Price Waterhouse/Komrev		
Revisionsuppdrag	16	25
<b>Summa arvode och kostnadsersättningar till revisorer</b>	<b>296</b>	<b>258</b>



**Not 4** **Planenliga avskrivningar per funktion**

	2006	2005
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>		
Fastighetskostnader		
Datorprogram	728	562
	<u>728</u>	<u>562</u>
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Datorprogram	62	48
	<u>62</u>	<u>48</u>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Fastighetskostnader		
Byggnader	23 653	23 938
Inventarier	798	668
	<u>24 451</u>	<u>24 606</u>
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Byggnader	-	-
Inventarier	67	57
	<u>67</u>	<u>57</u>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>25 179</b>	<b>25 168</b>
<b>Totalt centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>129</b>	<b>104</b>
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>25 309</b>	<b>25 272</b>

**Not 5** **Centrala administrations- och försäljningskostnader**

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





Not 6

**Medelantalet anställda,  
fördelning på  
män och kvinnor**

2006		2005	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
36	64%	36	68%

I bolagets styrelse är 45% (45%) av ledamöterna kvinnor och i bolagets ledning är 25% (25%) kvinnor.

Not 7

**Löner mm fördelat mellan  
ledningspersonal  
och övriga anställda**

2006		2005	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 060	10 072	1 042	9 780

**Förmåner till styrelse och ledande befattningshavare**

**Styrelsen**

Till styrelsens ordförande har under året utbetalats 131 tkr och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 77 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 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

2006		2005	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)
11 132	4 725 (845)	10 822	4 533 (789)

Av årets pensionskostnader avser 222 tkr (126 tkr) gruppen styrelse och VD.

**Not 9 Sjukfrånvaro**

	2006			2005		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
<b>Antal anställda</b>	13	23	36	11	25	36
<b>Sjukfrånvaro totalt</b>	15,2%	11,2%	<b>12,5%</b>	7,3%	13,9%	<b>11,8%</b>
- 29 år			*)			*)
30-49 år			7,3%			12,2%
50- år			18,0%			11,6%
<b>Långtid (60-dagar)</b>	12,2%	9,2%	10,3%	4,4%	11,5%	9,2%

\*) redovisas ej

**Not 10**                      **Finansiella poster**

	2006	2005
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Valutakursdifferenser (avseende säkerhet för energikontrakt)	0	0
Ränteintäkter	467	572
Dröjsmålsräntor	290	382
<b>Summa</b>	<b>757</b>	<b>954</b>
 <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Fastighetslån	48 417	49 974
Avgår räntebidrag	-340	-404
Ränteskillnadsersättning mm	1	4
Övriga räntor	20	21
Övriga kostnader i resultat	160	57
Borgensavgift Tyresö Kommun	3 170	3 233
<b>Summa</b>	<b>51 428</b>	<b>52 885</b>

**Not 11**                      **Årets skatt**

	2006-12-31	2005-12-31
Uppskjuten skatteskuld	30 974	31 595
Uppskjuten skattefordran	-29 097	-27 840
<b>Summa årets skatt</b>	<b>1 877</b>	<b>3 755</b>

**Not 12 Datorprogram**

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 352	3 047
Nyanskaffningar under året	2 271	305
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 623</b>	<b>3 352</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 675	-1 066
Årets avskrivningar enligt plan	-790	-609
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 465</b>	<b>-1 675</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 158</b>	<b>1 677</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 158</b>	<b>1 677</b>

**Not 13 Pågående installationer datorprogram**

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	252	-
Nyanskaffningar/inköp under året	2 019	557
Överfört till immateriella anläggningstillgångar	-2 271	-305
<b>Summa pågående ny- och ombyggnad</b>	<b>-</b>	<b>252</b>

**Not 14 Byggnader och mark**

	2006-12-31	2005-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 517 788	1 512 254
Nyanskaffningar byggnader under året	19 129	5 534
Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	2 718	2 718
Nyanskaffningar markanläggningar under året	1 645	-
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	171 956	170 704
Nyanskaffningar mark under året	-	1 252
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 713 236</b>	<b>1 692 462</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Byggnader och markanläggningar	-247 847	-223 909
Årets avskrivningar enligt plan	-23 653	-23 938
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-271 500</b>	<b>-247 847</b>
Ackumulerade nedskrivningar	-9 312	-9 312
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-9 312</b>	<b>-9 312</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 432 424</b>	<b>1 435 303</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 432 424</b>	<b>1 435 303</b>

**Not 15                      Inventarier**

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 232	9 057
Nyanskaffningar under året	3 164	857
Avyttringar och utrangeringar under året	-1 426	-682
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 970</b>	<b>9 232</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 439	-7 396
Avyttringar och utrangeringar under året	1 328	682
Årets avskrivningar enligt plan	-865	-725
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 976</b>	<b>-7 439</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 994</b>	<b>1 793</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 994</b>	<b>1 793</b>
<p>Leasing av kontorsinventarier och personalens hemdatorer betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 172 tkr redovisas som administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 263 tkr.</p>		

**Not 16                      Pågående ny- och ombyggnad**

	2006-12-31	2005-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 514	43
Nyanskaffningar/inköp under året	24 168	14 005
Överfört till färdigställda fastigheter	-20 774	-5 534
<b>Summa pågående ny- och ombyggnad</b>	<b>11 908</b>	<b>8 514</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2006-12-31	2005-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	833	655
Momsfordran	1 284	-
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 117</b>	<b>655</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna räntebidrag	48	48
Övriga förutbetalda kostnader	2 339	2 644
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 387</b>	<b>2 692</b>

**Not 19 Checkräkningskredit**

	2006-12-31	2005-12-31
Föreningssparbanken, koncernkonto gemensam kredit	-	-
50 000 000 kr		
Ställda säkerheter för checkräkningskredit		
Fastighetsinteckningar	10 016	10 016

**Not 20 Eget kapital**

	2006-12-31	2005-12-31
<b>Aktiekapital</b>		
Vid årets början	15 000	15 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Reservfond</b>		
Vid årets början	82 201	82 201
<b>Vid årets slut</b>	<b>82 201</b>	<b>82 201</b>
<b>Balanserade vinstmedel</b>		
Vid årets början	48 233	37 441
Utdelning	-636	-795
Årets resultat	3 650	11 587
<b>Vid årets slut</b>	<b>51 247</b>	<b>48 233</b>

**Not 21 Skulder till kreditinstitut**

	2006-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	
Fastighetsinteckningar	78 923

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2006-12-31	2005-12-31
Semesterlön	1 213	1 241
Utgiftsräntor	9 552	9 001
Förutbetalda hyror	15 109	16 938
Övriga upplupna kostnader	3 326	1 759
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda</b>	<b>29 200</b>	<b>28 939</b>



intäkter

Not 23

Fastigheter, taxeringsvärde

Fastighet	Taxeringsvärde 2006		
	Mark	Byggnad	Total
Gösen 1	11 727	23 231	34 958
Nejonögat 1	4 477	13 600	18 077
Bollmora 1:64,1:76, 1:77, 3:1, Nyboda 1:3	38 287	69 663	107 950
Bollmora 1:107	3 384	8 200	11 584
Strand 1:520	-	-	-
Strand 1:519	-	-	-
Tyresö 1:480	-	-	-
Alby 1:790-798	20 172	40 444	60 616
Alby 1:1188-1191	5 200	11 000	16 200
Bollmora 9:1	3 900	9 800	13 700
Bollmora 9:2	3 900	10 000	13 900
Kringlan 13	11 400	30 000	41 400
Diamanten 7	22 000	47 000	69 000
Turkosen 4	-	-	-
Bollmora 2:588	-	-	-
Bollmora 2:134	-	-	-
Bollmora 2:590	-	-	-
Kumla 3:1574, 3:1575	5 400	12 000	17 400
Vinrankan 2	5 611	10 996	16 607
Vinrankan 1	5 400	12 000	17 400
Kumla 3:1086	17 179	43 200	60 379
Idegranen 1	7 200	16 000	23 200
Kamomillen 1	4 786	11 600	16 386
Kumla 3:392	2 061	8 600	10 661
Kumla 3:1361	-	-	-
Kumla 3:1345	-	-	-
Kumla 3:652	-	-	-
Kumla 3:656	-	-	-
Veronikan 1	12 000	29 000	41 000
Bergaliden 8	9 000	25 000	34 000
Kumla 3:1600	3 999	9 600	13 599
Rullstensåsen 1	5 600	15 600	21 200
Koriandern 1	13 105	31 020	44 125
Koriandern 2	13 800	29 000	42 800
Näsby 4:1469	-	240	240
Angelikan 1, Basilikan 1	26 000	66 000	92 000

Not 23

Fastigheter, taxeringsvärde, fortsättning

Fastighet	Taxeringsvärde 2006		
	Mark	Byggnad	Total
Nyboda 1:6	13 710	28 630	42 340
Nyboda 1:7	13 512	32 050	45 562
Nyboda 1:8	9 400	22 600	32 000
Nyboda 1:9	14 938	32 183	47 121
Nyboda 1:4	13 923	32 251	46 174
Nyboda 1:5	16 296	37 218	53 514
Nyboda 1:12	19 947	41 347	61 294
Nyboda 1:13	15 391	32 778	48 169
Nyboda 1:10	7 600	18 400	26 000
Nyboda 1:11	13 135	30 407	43 542
Nyboda 1:14	-	-	-
Målaren 1	753	5 601	6 354
Kumla 3:395	924	679	1 603
	<b>395 117</b>	<b>896 938</b>	<b>1 292 055</b>

**Fem år i sammandrag**

<b>Nyckeltal</b>		<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Bostäder	st	3 125	3 125	3 125	3 125	3 124
Bostads- och lokalyta	kvm	241 038	240 985	241 000	241 321	241 340
Medelhyra bostäder	kr/kvm	948	942	935	915	891
Omflyttningsfrekvens	%	15,8	17,3	18	16	11
Vakanser, bostäder per 1231	st	0	0	0	0	0
Omsättning	Mkr	238	237	233	228	226
Resultat efter finansiella poster	Mkr	6	14	5	34	8
Balansomslutning	Mkr	1 510	1 507	1 505	1 543	1 570
Direktavkastning	%	6,2	6,7	6,7	6,9	7,2
Synligt eget kapital	Mkr	148	145	135	141	163
Avkastning på eget kapital	%	2,5	8,3	3,0	22,2	4,8
Soliditet	%	9,8	9,7	8,9	9,1	10,4
Fastighetslån	Mkr	1 273	1 279	1 316	1 340	1 352
Skuldsättningsgrad	ggr	8,6	8,8	9,8	9,5	8,3
Genomsnittlig låneränta	%	4,01	3,35	4,21	4,61	5,17
Fastighetsinvesteringar	Mkr	24	15	3	4	5
Årsanställda	antal	32	32	35	35	38
Personalomsättning	%	11,3	11	13,7	18,4	22,8
Sjukfrånvaro	%	12,5	11,8	9,9	12,4	11,1

## Styrelse, revisorer och ledande befattningshavare

### Ordinarie ledamöter

Anders Malmqvist, ordförande, civilingenjör  
Olle Chevalier (m), egen företagare  
Peder Holmström (m), egen företagare  
Ulf Perbo (kd), civilekonom  
Håkan Ericsson (c)  
Birgitta Nådell (s)  
Ulf Lönnkvist, (s), f.d. statsråd  
Birgitta Lönegård (s), kursgårdschef  
Ulla Hoffmann (v), riksdagsledamot  
Karin Nordh, arbetstagarrepresentant, SKTF  
Margaretha Gyllenberg, arbetstagarrepresentant, SKTF

### Ordinarie revisor

Rolf Lindskog, auktoriserad revisor (t.o.m. 2006-05-19)  
Björn Flink, auktoriserad revisor (fr.o.m. 2006-05-19)

### Suppleant

Helle Kant, auktoriserad revisor

### Lekmannarevisor

Orvar Turegård (s), civilekonom

### Suppleant

Rolf Lovén (m) controller

### Ledande befattningshavare

Björn Andersson, verkställande direktör  
Maria Öberg, ekonomichef  
Thomas Särelind, teknisk chef  
Jan Stenman, bovärdschef

Tyresö den mars 2007

Anders Malmqvist  
Ordförande

Olle Chevalier

Peder Holmström

Ulf Perbo

Håkan Eriksson

Birgitta Nådell

Ulf Lönnkvist

Ulla Hoffmann

Karin Nordh  
Arbetsstagarrepresentant, SKTF

Margaretha Gyllenberg  
Arbetsstagarrepresentant, SKTF

Björn Andersson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2007

Björn Flink  
Auktoriserad revisor