

ÅRSREDOVISNING 2013

FÖR

TYRESÖ BOSTÄDER AB
556482-8787

VD har ordet

Mitt första år som VD har varit intensivt, lärorikt och fantastiskt roligt och att försöka summera detta år på en sida är svårt. En kort återblick får det bli.

Året började med ett beslut att tillsammans med kommunen investera i ett vindkraftverk som nu byggs i norra Dalarna. Jag ser det som ett led i det långsiktiga miljöarbete som måste och ska vara ett av bolagets fokusområden framöver.

Vintern höll oss i ett järngrepp långt in i april och under tiden finjusterade vi vår organisation. Dels för att bli effektivare och dels för att skapa ett långsiktigt perspektiv avseende fastighetsförvaltningen och boendeglädjen för våra hyresgäster.

När våren kom gav vi oss återigen ut på våra uppskattade områdesbesök som vi upplever är lika givande för oss som för våra hyresgäster. Ett annat verktyg för att få reda på vad våra hyresgäster tycker om oss och vad de vill att vi ska förbättra är vår hyresgästenkät. Den senaste mätningen visade bland annat att det fanns en önskan att bovärdarna skulle vara mer tillgängliga. Det resulterade i att bovärdarnas telefoner har öppnats för direktkontakt i andra frågor och ärenden som inte är rena felanmälningar.

Under sommaren förvärvade vi en fastighet vid Maria Sofias väg. Ett strategiskt köp, precis som förvärvet av fastigheten i hörnet av Bollmoravägen/Granängsvägen var för ett antal år sedan, där Hasselbacken nu ska ta form.

Hösten blev både mild och lång och vi passade på att samla hela företaget för att prata om vår värdegrund och vad det står för. Detta ledde till att vi, till våra redan existerande kärnvärden dialog, engagemang och tillgänglighet, lade till långsiktighet och affärsmässighet. För en hållbar framtid med ett starkt bolag gäller det att ha med dessa värderingar i allt vi gör.

Det faktum att året hann ta slut innan något riktigt vinterväder infann sig tillsammans med en rad andra faktorer bidrog till ett bra resultat för verksamhetsåret 2013. Bolagets soliditet har stärkts och den kommande försäljningen av vår fastighet Diamanten kommer att ge ett tillskott som är välbehövligt för bolagets ekonomi när vi nu ska bygga fler bostäder.

Tyresö i februari 2014

Maria Öberg, VD i Tyresö Bostäder AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787, avger följande redogörelse för år 2013.

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. Under 2012 och 2013 har beståndet utökats med två fastigheter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2013 till 250 966 kvm innefattande 3 280 lägenheter (231 930 kvm) och 172 lokaler (19 036 kvm).

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod över 20 000 i bolagets intressentkö. Omflyttningen under 2013 uppgick till 9,7 (9,8) % för hela året, varav 3,8 (5,0) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga utom tre lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresbortfallet för bostäder minskade under året och uppgick till 0,4 (0,9) % av totala hyresintäkter. Det totala hyresbortfallet uppgick till 1,9 (3,1) mkr.

<i>Fördelning av hyresbortfallet (mkr)</i>	2013	2012
Bostäder	1,1	2,2
Lokaler	0,5	0,5
Bilplatser	0,3	0,4
Totalt	1,9	3,1

Bostadshyror

Bostadshyrorna för 2013 förhandlades klart i december 2012 och resulterade i en höjning med 1,62 % från 1 februari förutom hyrorna i nya Trygghetsboendet Björkberget som höjdes med 1 %. Den genomsnittliga hyresnivån för bostäder uppgår efter höjningen till 1077 kr/kvm för hela fastighetsbeståndet.

Personal

Medelantalet anställda för 2013 var 39 (37) personer varav 15 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 38 (38). Medelåldern uppgick till 47 år och genomsnittlig anställningstid var 8 år.

Investeringar under året

Investeringar i pågående projekt har under året gjorts med 14,9 (13,6) mkr vilket till största delen utgörs av lokaler i Trygghetsboendet Björkberget.

Investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 0,7 (1,1) mkr.

Underhåll

Total underhållskostnad för år 2013 uppgick till 35,1 (34,9) mkr.

Under 2013 har vi genomfört underhållsarbeten i över 400 av bolagets lägenheter. Denna del av fastighetsunderhållet genomförs helt i samverkan med hyresgästerna (hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll). På Granängsringen har vi underhållit platsättningen utanför butikerna och asfalterat parkeringar samt gångvägar. På fastigheterna på Åkervägen har de utvändiga trapporna renoverats och förråden har målats. Ett omfattande underhållsarbete har genomförts på flera fastigheters tak för ökat snörasskydd.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 0,6 (1,0) mkr och det hyresgäststyrda underhållet till 4,6 (6,6) mkr.

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 91,4 (27,2) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 80,1 (8,5) mkr. Kassaflöde har använts till investeringar 15,5 (14,6) mkr samt utdelning med 0,4 (0,5) mkr.

Sammantaget ökade likvida medel med 64,2 (minskade med 6,7) mkr.

Fastighetslån och räntor

Fastighetslånenes volym har under år 2013 varit oförändrad.

<i>Fastighetslånen (mkr)</i>	2013	2012
Lån per 01-01	1 605	1 605
Nyupplåning	0	0
Amortering	0	0
Låneskuld per 12-31	1 605	1 605

Lån som förfaller till räntejustering under år 2013 är bundna i långa avtal med valfri räntebindningstid.

Bolagets policy för räntebindning innebär att högst 40 % 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.

För att förändra räntebindningen enligt policyn används derivatinstrument (swappar).

Investeringar under året

Investeringar i pågående projekt har under året gjorts med 14,9 (13,6) mkr vilket till största delen utgörs av lokaler i Trygghetsboendet Björkberget.

Investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 0,7 (1,1) mkr.

Underhåll

Total underhållskostnad för år 2013 uppgick till 35,1 (34,9) mkr.

Under 2013 har vi genomfört underhållsarbeten i över 400 av bolagets lägenheter. Denna del av fastighetsunderhållet genomförs helt i samverkan med hyresgästerna (hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll). På Granängsringen har vi underhållit plattsättningen utanför butikerna och asfalterat parkeringar samt gångvägar. På fastigheterna på Åkervägen har de utvändiga trapporna renoverats och förråden har målats. Ett omfattande underhållsarbete har genomförts på flera fastigheters tak för ökat snörasskydd.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 0,6 (1,0) mkr och det hyresgäststyrda underhållet till 4,6 (6,6) mkr.

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 91,4 (27,1) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 80,1 (8,5) mkr. Kassaflöde har använts till investeringar 15,5 (14,6) mkr samt utdelning med 0,4 (0,5) mkr.

Sammantaget ökade likvida medel med 64,2 (minskade med 6,7) mkr.

Fastighetslån och räntor

Fastighetslånen har under år 2013 varit oförändrad.

<i>Fastighetslånen (mkr)</i>	2013	2012
Lån per 01-01	1 605	1 605
Nyupplåning	0	0
Amortering	0	0
Låneskuld per 12-31	1 605	1 605

Lån som förfaller till räntejustering under år 2013 är bundna i långa avtal med valfri räntebindningstid.

Bolagets policy för räntebindning innebär att högst 40 % 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.

För att förändra räntebindningen enligt policyn används derivatinstrument (swappar).

Lån och medelränta per 2013-12-31

Räntejustering År	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel av totala lån %
2014	880	2,14	55
2015	125	2,90	8
2016	250	3,00	16
2017	200	2,99	12
2018	50	2,34	3
2019	50	3,27	3
2020	50	3,02	3
Totalt	1 605	2,51	100

<i>Säkerhet för lånen (mkr)</i>	2013	2012
Kommunal borgen	1 605	1 605
Fastighetsinteckningar	0	0
Totalt	1 605	1 605

Borgensavgift erläggs med 0,25 % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2013 till 4,0 (4,0) mkr. Från och med 2014-01-01 är borgensavgiften 0,40 % på genomsnittligt ställd kommunal borgen

Brutto- och nettoränta under året

Brutto- och nettoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld.

	Ränta 2013			Ränta 2012		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	43,8	2,73	182	46,0	2,87	191
Räntebidrag	0	0,00	0	0	0,00	0
Netto	43,8	2,73	182	46,0	2,87	191
Borgensavgift	4,0	0,25	17	4,0	0,25	17
Totalt	47,8	2,98	199	50,0	3,12	208

Drift- och underhållskostnader

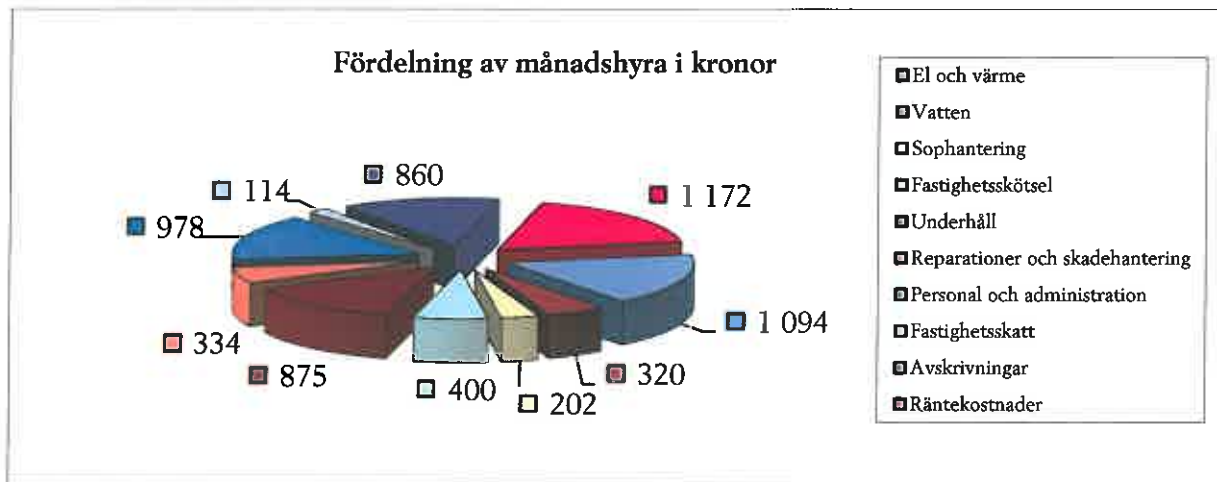
Driftkostnader netto uppgår till 106,8 (108,4) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 581 (590) kr/kvm. Minskningen avser bland annat lägre kostnader för fastighetsskötsel samt minskade riskkostnader.

Drift- och underhållskostnader (netto)

	2013		2012	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	64,7	258	62,9	251
Övriga driftkostnader	42,1	168	45,5	182
Underhållskostnader	35,2	140	34,9	139
Fastighetsskatt	3,8	15	4,4	18
Förvaltningskostnader	145,8	581	147,7	590

En genomsnittslägenhet motsvarar 70,7 kvm och kostar 6 349 kronor per månad. I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.

Fördelning av månadshyran



Driftnetto

Driftnettet uppgår till 106,2 (95,8) mkr motsvarande 423 (382) kr/kvm.

Fastigheternas värde

Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde exklusive räntebidrag uppgår till 5,8 (5,6) %.

Bokfört värde (mkr)	2013	2012
Bokfört värde 01-01	1 825,3	1 621,2
Investeringar	21,6	235,5
Avyttringar	0	0
Avskrivningar	-33,4	- 31,4
Bokfört värde 12-31	1 813,5 (7 231 kr/kvm)	1 825,3 (7 728 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 enskild fastighets värde. Ett urval av fastigheter har de senaste åren värderats externt och det beräknade marknadsvärdet har använts i den interna värderingen.

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 3 144 (2 873) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 1 330 (1 048) mkr.

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (163 mkr) och uppskjutna skattefordringar hänförliga till outnyttjade underskottsavdrag (3 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2013 till en skuld på 35 mkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående vinstmedel på 154 631 460 disponeras enligt följande

Utdelning	451 500
Balanseras i ny räkning	154 179 960

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	275 370	265 498
Övriga förvaltningsintäkter		4 249	4 561
Summa nettoomsättning		279 619	270 059
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-35 163	-34 877
Driftkostnader	2,3	-107 278	-108 732
Personalkostnader	4-6	-26 649	-25 806
Fastighetsskatt		-4 592	-4 876
Avskrivningar	9-10	-34 549	-32 707
Summa rörelsekostnader		-208 229	-206 998
Rörelseresultat		71 391	63 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		806	436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 827	-50 045
Summa finansiella poster	7	-47 021	-49 609
Resultat efter finansiella poster		24 369	13452
Årets skatt	8	-5 430	2 310
Årets resultat		18 940	15 762

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	1 813 492	1 825 275
Inventarier	10	3 315	3 794
Pågående nybyggnader	11	20 638	27 405
Summa materiella anläggningstillgångar		1 837 445	1 856 474
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristig fordran på ägaren		-	1 050
Andra långfristiga fordringar		6 890	1 881
Uppskjuten skattefordran	16	737	3 741
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 627	6 672
Summa anläggningstillgångar		1 845 072	1 863 146
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristig fordran på ägaren		4 321	5 200
Hyses- och kundfordringar		1 161	789
Övriga fordringar	12	3 242	16 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	13 559	15 382
Summa kortfristiga fordringar		22 283	37 447
Kassa och bank	14	91 360	27 153
Summa omsättningstillgångar		113 643	64 600
Summa tillgångar		1 958 715	1 927 746

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-12-31	2012-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 15 000 aktier á nom 1 000 kr		15 000	15 000
Reservfond		82 201	82 201
Summa bundet eget kapital	15	97 201	97 201
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		135 692	120 308
Årets resultat		18 940	15 762
Summa fritt eget kapital	15	154 631	136 070
Summa eget kapital		251 833	233 271
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	35 851	33 425
Summa avsättningar		35 851	33 425
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 605 000	1 605 000
Summa långfristiga skulder		1 605 000	1 605 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 294	12 108
Skuld till ägaren		17 616	8 116
Övriga kortfristiga skulder		1 272	1 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	31 850	34 201
Summa kortfristiga skulder		66 032	56 050
Summa skulder		1 706 883	1 694 475
Summa eget kapital och skulder		1 958 715	1 927 746

Ansvarsförbindelser

Garantiåtagande FASTIGO (Fastighets-
branschens Arbetsgivarorganisation)

305 282

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2013	2012
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	24 369	13 453
Avskrivningar som belastar resultatet	34 549	32 707
Realisationsvinster som belastar resultatet	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	58 918	46 159
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	0	0
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	11 204	-33 166
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	9 982	-4 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 104	8 469
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 520	-14 618
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 520	-14 618
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagning (+)/amortering (-) av låneskulder	0	0
Utdelning	-378	-536
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-378	-536
Årets kassaflöde	64 207	-6 685
Likvida medel vid årets början	27 153	33 837
Summa likvida medel vid årets slut	91 360	27 153

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tyresö Bostäder tillämpade tidigare den funktionsindelade resultaträkningen men har från 2012 övergått till den kostnadsslagsindelade resultaträkningen då den beskriver bolagets verksamhet bättre och ger en rättvisande bild av bolagets resultat.

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

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

Skatter

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

Värderingsprinciper

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

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 36 738 tkr avseende installationer med tillämpad livslängd på 10 år, samt 6 713 tkr avseende markanläggningar med tillämpad livslängd på 20 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

	2013	2012
Bostäder	246 569	241 211
Lokaler	23 382	20 111
Övrigt	7 334	7 319
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 103	-2 255
Lokaler	-528	-503
Övrigt	-284	-385
Summa hyresintäkter	275 370	265 498

Not 2 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetskötsel och städ	14 018	15 203
Reparationer	7 045	6 657
Taxebundna kostnader		
- vatten	12 867	12 561
- el	11 232	11 298
- avfallshantering	8 113	7 142
- uppvärmning	32 711	32 156
Övriga driftkostnader	21 292	23 715
Summa övriga externa kostnader	107 278	108 731

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2013	2012
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	215	160
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	80
PWC		
Andra uppdrag	16	
Summa arvode och kostnadsersättningar till revisorer	231	240

Not 4 **Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor**

2013		2012	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
41	60%	37	63%

I bolagets styrelse är 23 % (23%) av ledamöterna kvinnor och i bolagets ledning är 50 % (33%) kvinnor.

Not 5 **Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda**

2013		2012	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 491	14 722	1 358	14 777

Styrelsen
Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 138 tkr (138 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 172 tkr (153 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 9 tkr. Vid uppsägning från företags sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2013		2012	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)
16 213	6 756 1 787	16 135	6 449 (1 903)

Av årets pensionskostnader avser 329 tkr (458 tkr) gruppen styrelse och VD.

Not 7 Finansiella poster

	2013	2012
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Fondemission	40	-
Ränteintäkter	526	205
Dröjsmålsräntor	240	231
Summa	806	436
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Fastighetslån	43 807	45 749
Ränteskillnadsersättning mm	-	265
Övriga räntor	7	5
Övriga kostnader i resultat	-	11
Borgensavgift Tyresö Kommun	4 013	4 015
Summa	47 827	50 045

Not 8 Skatt på årets resultat

	2013	2012
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	5 430	- 2 310
Summa årets skatt	5 430	- 2 310

Not 9

Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader	2 070 799	1 844 291
Nyanskaffningar byggnader under året	18 904	238 244
Investeringsstöd, Trygghetsboende	-	-11 736
Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	7 342	7 342
Nyanskaffningar markanläggningar under året	-	-
Akkumulerade anskaffningsvärden mark	183 267	174 267
Nyanskaffning mark under året	2 722	9 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 283 034	2 261 408
Akkumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Byggnader och markanläggningar	-426 191	-394 748
Årets avskrivningar enligt plan	-33 409	-31 443
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-459 600	-426 191
Akkumulerade nedskrivningar	-9 942	-9 942
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 942	-9 942
Utgående planenligt restvärde	1 813 492	1 825 275
Utgående bokfört värde	1 813 492	1 825 275

Not 10 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 069	14 271
Nyanskaffningar under året	661	1 089
Avyttringar och utrangeringar under året	-225	-291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 505	15 069
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 275	-10 280
Avyttringar och utrangeringar under året	216	269
Årets avskrivningar enligt plan	-1 131	-1 264
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 190	-11 275
Utgående planenligt restvärde	3 315	3 794
Utgående bokfört värde	3 315	3 794
Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 287 tkr redovisas som externa kostnader Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 1.202 tkr.		

Not 11 Pågående ny- och ombyggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 405	249 362
Nyanskaffningar/inköp under året	14 859	13 551
Överfört till färdigställda fastigheter och mark	-21 626	-235 508
Summa pågående ny- och ombyggnad	20 638	27 405

Not 12 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	211	130
Momsfordran	3 031	15 946
Summa övriga fordringar	3 242	16 076

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	13 559	15 382
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 599	15 382

Not 14 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	1	13
Swedbank	91 359	27 140
Summa kassa och bank	91 360	27 153

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

Not 15 Eget kapital

	2013-12-31	2012-12-31
Aktiekapital		
Vid årets början	15 000	15 000
Vid årets slut	15 000	15 000
Reservfond		
Vid årets början	82 201	82 201
Vid årets slut	82 201	82 201
Balanserade vinstmedel		
Vid årets början	136 070	120 843
Utdelning	-378	-535
Årets resultat	18 940	15 762
Vid årets slut	154 632	136 070

Not 16 **Avsättningar för uppskjuten skatt**

2013-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-35 851
Underskottsavdrag	737	-
	737	-35 851
2012-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-33 425
Underskottsavdrag	3 741	-
	3 741	-33 425

Not 17 **Skulder till kreditinstitut**

	2013-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	100 000
Utnyttjad checkräkningskredit, Swedbank	-
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	-

Not 18 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Semesterlön	1 624	1 621
Utgiftsräntor	6 536	6 393
Förutbetalda hyror	17 476	16 379
Övriga upplupna kostnader	6 215	9 808
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 850	34 201

**FEMÅRSÖVERSIKT
(Nyckeltal)**

		2013	2012	2011	2010	2009
Bostäder	st	3 280	3 280	3 206	3 125	3 124
Bostads- och lokalyta	kvm	250 966	250 793	244 661	240 473	240 492
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 077	1 055	1 029	996	995
Omflytningsfrekvens	%	9,7	9,8	9,2	10,8	12,3
Vakanser, bostäder per 1231	st	3	3	0	0	0
Omsättning	Mkr	280	270	255	246	246
Resultat efter finansiella poster	Mkr	24	13	17	10	13
Balansomslutning	Mkr	1 959	1 928	1 921	1 761	1 557
Direktavkastning	%	5,8	5,6	6,1	5,7	6,1
Synligt eget kapital	Mkr	252	233	218	206	199
Avkastning på eget kapital	%	7,8	7,0	5,7	3,8	4,8
Soliditet	%	12,9	12,1	11,3	11,7	12,8
Fastighetslån	Mkr	1 605	1 605	1 605	1 455	1 255
Skuldsättningsgrad	ggr	6,4	6,9	7,4	7,0	6,3
Genomsnittlig låneränta	%	2,73	2,89	2,88	2,87	2,69
Fastighetsinvesteringar	Mkr	15	14	234	158	18
Årsanställda	antal	38	38	36	34	33
Personalomsättning	%	15,4	8,1	11,8	11,8	17,4
Sjukfrånvaro	%	3,2	5,0	3,0	5,2	4,5

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 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 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

Olof Chevalier (m), ordförande
Leif Kennerberg (kd)
Peder Holmström (m)
Dick Bengtson (m)
Leif Lanke (fp)
Mathias Tegnér (s)
Kristina Folkesson (s)
Anders Linder (s)
Rickard Svensson (mp)
Karin Nordh, arbetstagarrepresentant, Vision
Björn Storm, arbetstagarrepresentant, Vision

Suppleanter

Bertil Axelsson (c)
Ulla Hoffmann (v)

Ordinarie revisor

Björn Flink, auktoriserad revisor

Suppleant

Helle Kant, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Palle Carlsson (s)

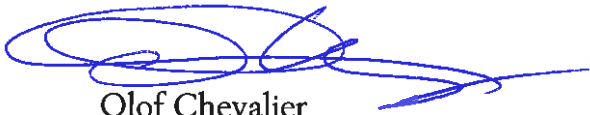
Suppleant

Stefan Engström (m)

Ledande befattningshavare

Maria Öberg, verkställande direktör
Christina Lincesso, ekonomichef
Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare
Jan Stenman, förvaltningschef
Lars Gustafsson, underhållschef
Thomas Särelind, energi- & miljöutvecklare

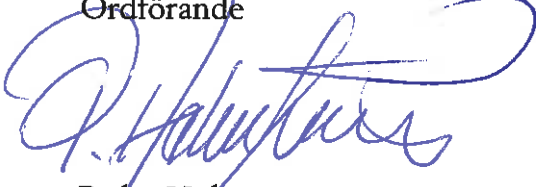
Tyresö den 6 februari 2014



Olof Chevalier
Ordförande



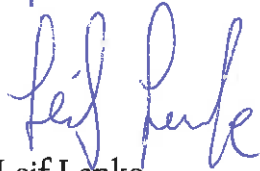
Leif Kennerberg



Peder Holmström



Dick Bengtson



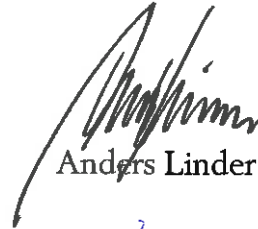
Leif Lanke



Mathias Tegnér



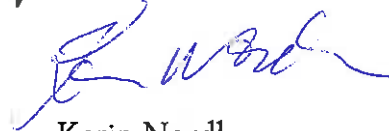
Kristina Folkesson



Anders Linder



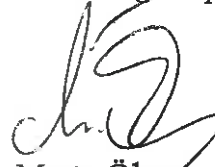
Rickard Svensson



Karin Nordh
Arbetsstagarrepresentant, Vision



Björn Storm
Arbetsstagarrepresentant, Vision



Maria Öberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 februari 2014
KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB, org. nr 556482-8787

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tyresö Bostäder AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tyresö Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tyresö Bostäder AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 februari 2014

KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor