

# ÅRSREDOVISNING 2015

FÖR

**TYRESÖ BOSTÄDER AB**  
**556482-8787**

## VD har ordet

Vi kan se tillbaka på ännu ett år med gott resultat som stärker bolagets ekonomi inför kommande nyproduktion. Under året har vi arbetat med flera planer för Tyresös utveckling, där vi ingår som en naturlig del med att sträva efter att bygga prisvärda hyresrätter för de som vill leva och bo i Tyresö.

Vi har också varit flitiga i att underhålla våra fastigheter under året. Jag vill gärna dela med mig av några projekt som bidrar till att modernisera våra hus och lyfta våra områden till en högre standard.

Vi har påbörjat installation av postboxar i ett av våra områden. Postboxar är en självklarhet idag vid nyproduktion och av arbetsmiljöskäl för de som delar ut post kommer vi även att sätta upp postboxar i alla våra entréer där möjlighet finns. Vi minskar då på springet i våra trapphus och möjliggör samtidigt så att mindre paket kan lämnas i en postbox istället för att hämtas på olika utlämningsställen.

Vi har också grävt ned och installerat ytterligare ett antal underjordsbehållare för hushållsavfall, elva stycken totalt fördelat på sju områden. Planen är att de flesta av våra områden så småningom ska ha dessa behållare istället för soprum eller sopskåp. Miljön runt omkring hanteringen av hushållsavfall blir både renare, trevligare och lättare att hantera för de som hämtar vårt avfall.

Vi har också fortsatt med bytet av våra kvicksilverlampor i utomhusbelysningar mot den energi- och miljövänligare varianten LED. Det ger också en tryggare miljö då LED lyser upp omgivningen på ett bättre sätt än de gamla kvicksilverlamporna.

Under året har vi planerat och arbetat fram en ny organisation som vi kommer att sjösätta i början av 2016. Vi vill bygga en organisation som möter kunders och hyresgästers behov och som låter företaget växa och utvecklas smidigt, både vad gäller medarbetare och verksamhetsmässigt. Det blir också lättare att möta vår kommande nyproduktion med tydliga funktioner och roller.

Tyresö i februari 2016

Maria Öberg, VD

Tyresö Bostäder AB

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787, avger följande redogörelse för år 2015.

### Verksamheten

Tyresö Bostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ska äga, förvalta och hyra ut bostäder i Tyresö kommun samt främja en miljömässig hållbar energianvändning. Vidare kan bolaget inneha aktier och andra andelar i bolag med likande verksamhet. Bolaget är helägt av Tyresö kommun och började som stiftelse 1962 och ombildades till aktiebolag 1994.

### Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2015 till 238 204 kvm innefattande 3 129 lägenheter (220 316 kvm) och 162 lokaler (17 888 kvm).

### Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod knappt 25 000 i bolagets intressentkö och antalet intresseanmälningar per ledig lägenhet har under året varierat mellan 200 till över 1 200. Omflyttningen under 2015 uppgick till 8,5 (8,9) % för hela året, varav 3,9 (4,1) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga utom en lägenhet uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till 0,3 (0,2) % av totala hyresintäkter. Det totala hyresbortfallet uppgick till 1,6 (1,1) mkr. Fördelat på bostäder 0,6 (0,5), Lokaler 0,8 (0,4) och bilplatser 0,2 (0,2).

### Bostadshyror

Bostadshyror för 2015 höjdes med 0,95 % från 1 januari. Den genomsnittliga hyresnivån för bostäder uppgick därefter till 1 107 kr/kvm för hela fastighetsbeståndet.

I januari 2016 träffades en tvåårig överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresnivån för 2016 och 2017. Det resulterade i en höjning från 1 mars 2016 med 0,75 % motsvarande en genomsnittlig hyresnivå på 1 116 kr/kvm. Från 1 januari 2017 blir hyresjusteringen 0,75 %.

### Personal

Medelantalet anställda för 2015 var 37 (37) personer varav 13 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 36 (36). Medelåldern uppgick till 48 år och genomsnittlig anställningstid var 8,9 år.

### Investeringar under året

Investeringar i pågående projekt har under året gjorts med 15,6 (11,7) mkr och investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 0,1 (1,7) mkr.

### Underhåll

Total underhållskostnad för år 2015 uppgick till 35,8 (35,5) mkr.

Under 2015 har det genomförts underhållsarbeten i nästan 700 lägenhetsutrymmen fördelat över hela vårt bestånd, både hyresgäststyrkt underhåll och serviceunderhåll som omfattar bland annat målning och tapetsering. Utöver det har ett 120-tal badrum renoverats.

Vi har fortsatt rusta Granängsringens entréer, tvättstugor har renoverats, terrasser har kompletterats och ett taksäkerhetsprojekt har genomförts. På Kamomillgränd har ute-entréer och förråd målats. Det har även gjorts byten av stuprör på Kamomillgränd. Taket har blivit omlagt på Pärlröksgången i Krusboda. Under året har vi utbytt nyckeltuber i halva vårt bestånd. Installering av underjordsbehållare har gjorts i områdena Kringelkroken, Gösen, Vinrankan, K:a 7-9, Åkervägen, Linblomman samt Veronikagränd. Med goda resultat för både hyresgäster, miljö och ekonomin har utomhusbelysningen i tre områden bytts till energisnål LED-teknik.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 1,0 (0,8) mkr och det hyresgäststyrda underhållet till 5,0 (5,3) mkr.

### Drift- och underhållskostnader

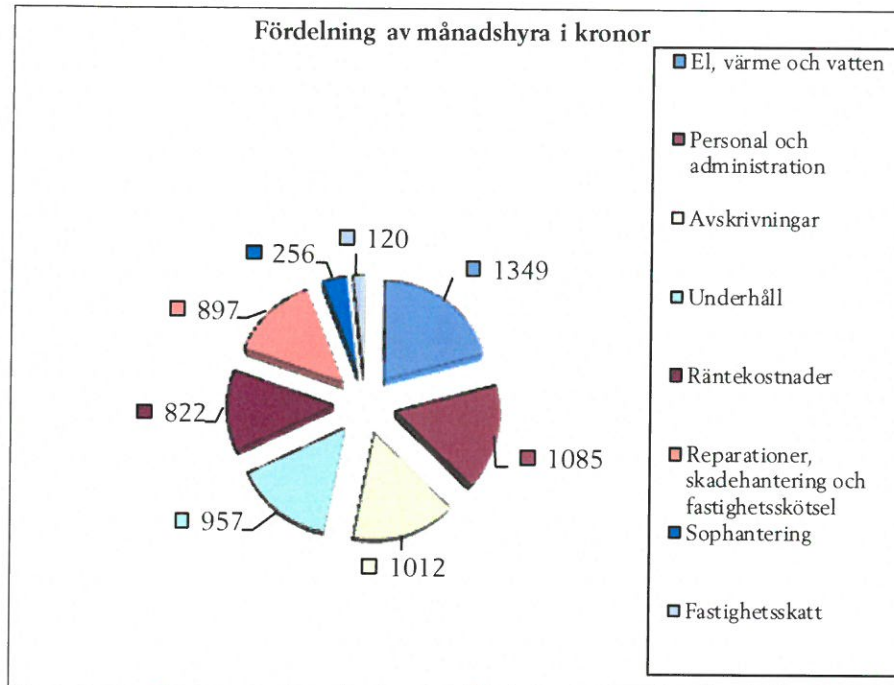
Driftkostnader netto uppgår till 107,8 (104,4) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Ökningen avser bland annat ökad hantering av besiktningsskador. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 618(595) kr/kvm

#### *Drift- och underhållskostnader (netto)*

	2015		2014	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	60,1	252	62,3	257
Övriga driftkostnader	47,8	201	42,4	175
Underhållskostnader	35,8	150	35,6	147
Fastighetsskatt	3,6	15	3,7	15
<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>147,3</b>	<b>618</b>	<b>143,7</b>	<b>595</b>

En genomsnittslägenhet motsvarar 70,4 kvm och kostar 6 498 kronor per månad. I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.

## Fördelning av månadshyran



### Driftnetto

Driftnettot uppgår till 99,2 (104,1) mkr motsvarande 411 (431) kr/kvm.

### Fastigheternas värde

Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde uppgår till 5,7 (5,8) %.

Direktavkastning på marknadsvärde uppgår till 3,2 (3,4) %.

Bokfört värde (mkr)	2015	2014
Bokfört värde 01-01	1 749,7	1 810,4
Investeringar	7,1	18,3
Uppskrivning mark	0	3,8
Avyttringar	0	-42,4
Avskrivningar	-36,9	-36,6
Nedskrivningar	0	-3,9
<b>Bokfört värde 12-31</b>	<b>1 719,8 (7 215 kr/kvm)</b>	<b>1 749,6 (7 340 kr/kvm)</b>

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 4 och 7 %. Uppgift om schablonvärden och avkastningskrav har erhållits och bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 3 225 (3 059) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 1 505 (1 309) mkr.

### Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 166,7 (118,1) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 71,0 (263,2) mkr. Det har använts till investeringar 22,1 (13,4) mkr samt utdelning med 0,4 (0,5) mkr.

Sammantaget ökade likvida medel med 48,5 (26,8) mkr.

### Fastighetslån och räntor

<i>Fastighetslånen (mkr)</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Lån per 01-01	1 340	1 605
Amortering	0	-265
<b>Låneskuld per 12-31</b>	<b>1 340</b>	<b>1 340</b>

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 (20/20/10/10 %). Viss avvikelse kan ske i intervall om +/- 10 % för att utnyttja kortsiktiga ränterörelser på penningmarknaden.

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

### Lån och medelränta per 2015-12-31

Räntejustering	Lånebelopp	Snittränta	Andel av
År	Mkr	%	totala lån %
2016	590	1,56	44
2017	375	1,74	28
2018	200	0,72	15
2019	125	2,76	9
2020	50	3,89	4
<b>Totalt</b>	<b>1 340</b>	<b>1,68</b>	<b>100</b>

<i>Säkerhet för lånen (mkr)</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Kommunal borgen	1 340	1 340
Fastighetsinteckningar	0	0
<b>Totalt</b>	<b>1 340</b>	<b>1 340</b>

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö Kommun med 0,4 (0,4) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2015 till 5,4 (5,7) mkr.

### Bruttoränta under året

Bruttoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld.

	Ränta 2015			Ränta 2014		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	25,7	1,91	108	35,4	2,41	147
Borgensavgift	5,4	0,40	23	5,7	0,38	23
<b>Totalt</b>	<b>31,0</b>	<b>2,31</b>	<b>131</b>	<b>41,1</b>	<b>2,79</b>	<b>170</b>

### **Bolagets skattesituation**

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (166 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2015 till en skuld på 37 mkr.

### **Vindkraft**

Tyresö Bostäder har tillsammans med Tyresö kommun bildat ett enkelt bolag, Tyresö vindkraftsleasing (TVL) i syfte att bedriva elkraftsproduktion. För detta ändamål leasar TVL ett vindkraftverk som ägs av Tyresö Vindkraft AB, ett av Tyresö kommun helägt bolag. Vindkraftverket är beläget i Börsjövaden i Dalarna.

Vindkraftverket beräknas ha en årlig produktion på drygt 8 GWh vilket motsvarar cirka 22 % av Tyresö kommuns och Tyresö Bostäders sammanlagda elförbrukning. Nyttjandet av den producerade elen samt alla kostnader som uppkommer i verksamheten under leasingavtalet ska fördelas med 33 % på Tyresö Bostäder och med 67 % på Tyresö kommun.

Leasingperioden löper på 20 år från december 2014 med en möjlig förlängningsperiod på två år. Leasingavgiftens storlek baseras på vindkraftverkets driftskostnader och kostnader för avskrivning. Justering av avgiften ska ske så att avgiften täcker de årliga verkliga kostnaderna för elproduktionen inklusive eventuella effekter av ändrade redovisnings- och skatteregler.

Samtliga kostnader och eventuella intäkter som tillkommer Tyresö Bostäder nettoredo visas som elkostnader i Tyresö Bostäders redovisning. 2015 års nettokostnad, 844 tkr, motsvarar en kostnad om 0,33 kronor per kilowattimme för den från vindkraftverket levererade elen.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel på 368 296 322 disponeras enligt följande

Utdelning	237 000
Balanseras i ny räkning	368 059 322

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

### **Bolagets framtida utveckling**

Den stabila efterfrågan på hyresrätter förväntas kvarstå. Projektering och upphandling för byggande av cirka 200 lägenheter är påbörjad och ansökan om planbesked för ytterligare ett hundratal lägenheter kommer att göras under våren 2016. En ny organisation med kunddialogen i fokus sätts i januari 2016.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2015	2014
<b>Nettoomsättning</b>			
Hyresintäkter	1	268 571	269 297
Övriga förvaltningsintäkter		5 391	4 549
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>273 962</b>	<b>273 846</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader		-35 844	-35 558
Driftkostnader	2,3	-107 969	-104 654
Personalkostnader	4-6	-26 441	-24 919
Fastighetsskatt		-4 495	-4 603
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10-12	-37 926	-41 510
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-212 676</b>	<b>-211 243</b>
Vinst vid avyttring av fastigheter		0	182 577
<b>Rörelseresultat</b>		<b>61 286</b>	<b>245 180</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		239	714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 020	-41 090
<b>Summa finansiella poster</b>	7	<b>-30 781</b>	<b>-40 376</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 505</b>	<b>204 804</b>
Bokslutsdispositioner	8	-5 906	-3 872
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 599</b>	<b>200 932</b>
Skatt på årets resultat	9	-5 550	-3 036
<b>Årets resultat</b>		<b>19 049</b>	<b>197 897</b>



## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	1 719 840	1 749 673
Inventarier	11	3 000	3 930
Pågående nybyggnader	12	29 008	14 069
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 751 848</b>	<b>1 767 672</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		761	979
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>761</b>	<b>979</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 752 609</b>	<b>1 768 651</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kortfristig fordran på ägaren		925	299
Hyses- och kundfordringar		507	575
Övriga fordringar	13	901	977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 815	2 685
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 148</b>	<b>4 536</b>
Kassa och bank	15	166 668	118 120
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>172 816</b>	<b>122 656</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 925 425</b>	<b>1 891 307</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital, 15 000 aktier á nom 1 000 kr		15 000	15 000
Uppskrivningsfond		3 868	3 868
Reservfond		82 201	82 201
<b>Summa bundet eget kapital</b>	16	<b>101 069</b>	<b>101 069</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		349 248	151 744
Årets resultat		19 049	197 897
<b>Summa fritt eget kapital</b>	16	<b>368 296</b>	<b>349 641</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>469 365</b>	<b>450 710</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	8	9 778	3 872
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>9 778</b>	<b>3 872</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	36 556	34 894
<b>Summa avsättningar</b>		<b>36 556</b>	<b>34 894</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	1 340 000	1 340 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 340 000</b>	<b>1 340 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		20 971	15 599
Skuld till ägaren		6 823	7 567
Övriga kortfristiga skulder		6 993	3 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	34 938	34 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>69 726</b>	<b>61 831</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 456 060</b>	<b>1 440 597</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 925 425</b>	<b>1 891 307</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Garantiåtagande FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)		305	305

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2015	2014
<b><i>Den löpande verksamheten</i></b>		
Resultat efter finansiella poster	30 505	204 804
Avskrivningar som belastar resultatet	37 926	41 510
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>68 431</b>	<b>246 314</b>
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-1 394	23 659
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	4 007	-6 769
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>71 044</b>	<b>263 205</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-22 103	-13 367
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	42 374
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-22 103</b>	<b>29 007</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Upptagning (+)/amortering (-) av låneskulder	0	-265 000
Utdelning	-393	-452
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-393</b>	<b>-265 452</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>48 548</b>	<b>26 760</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>118 120</b>	<b>91 360</b>
<b>Summa likvida medel vid årets slut</b>	<b>166 668</b>	<b>118 120</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

### Leasing

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

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatten för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade och har inte nuvärdeberäknats.

### 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**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnad och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter och ligger till grund för avskrivningen byggnader:

- Stomme 100 år
- Yttertak 40 år
- Fasad 50 år
- Fasadkomplement 40 år
- Installation stomme 50 år
- Installation teknisk 25 år
- Markanläggning 20 år

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

### **Finansiella skulder och tillgångar**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNR 2012:1.

### **Noter**

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

**Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt**

	2015	2014
Bostäder	240 473	240 846
Lokaler	22 587	22 411
Övrigt	7 156	7 137
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-604	-440
Lokaler	-847	-431
Övrigt	-193	-226
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>268 571</b>	<b>269 297</b>

**Not 2 Driftkostnader**

	2015	2014
Fastighetsskötsel och städ	14 028	13 616
Reparationer	7 767	6 963
Taxebundna kostnader		
- vatten	12 698	12 815
- el	9 496	11 527
- avfallshantering	9 610	9 136
- uppvärmning	28 339	28 824
Övriga driftkostnader	26 032	21 774
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>107 969</b>	<b>104 654</b>

**Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2015	2014
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	143	166
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		
Skatterådgivning		
Andra uppdrag		
<b>Summa arvode och kostnadsersättningar till revisorer</b>	<b>143</b>	<b>166</b>

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

2015		2014	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
37	68%	37	62%

I bolagets styrelse är 38% (23%) av ledamöterna kvinnor och i bolagets ledning är 40% (60%) kvinnor.

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

2015		2014	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 249	14 645	1 319	14 357

**Styrelsen**  
Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 100 tkr (141 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 155 tkr (160 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 företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid.  
Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

**Not 6**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

2015		2014	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)
15 894	6 787 (1 767)	15 676	5 961 (1543)

Av årets pensionskostnader avser 251 tkr (220 tkr) gruppen styrelse och VD.

**Not 7**

**Finansiella poster**

	2015	2014
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Fondemission	0	0
Ränteintäkter	8	428
Dröjsmålsräntor	231	286
<b>Summa</b>	<b>239</b>	<b>714</b>
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Fastighetslån	25 652	35 411
Övriga räntor	8	14
Övriga kostnader i resultat	0	0
Borgensavgift Tyresö Kommun	5 361	5 665
<b>Summa</b>	<b>31 020</b>	<b>41 090</b>



**Not 8** **Bokslutsdispositioner**

	2015	2014
Förändring periodiseringsfond	-5 906	-3 872
<b>Summa</b>	<b>-5 906</b>	<b>-3 872</b>

**Not 9** **Skatt på årets resultat**

	2015	2014
Årets skatt	3 902	2 568
Korrigerig f.å skatt	-13	
Uppskjuten skatt	1 661	467
<b>Summa årets skatt</b>	<b>5 550</b>	<b>3 036</b>
<b>Avstämning aktuell skatt</b>		
Resultat för skatt	24 599	200 932
Ej skattepliktiga intäkter	-1	-182 579
Ej avdragsgilla kostnader	110	80
Skillnad mellan bokförda - och skattemässiga avskrivningar	-6 990	-3 248
Underskottsavdrag	0	-3 569
Schablonintäkt p-fond	18	58
Beskattningsbart resultat	17 736	11 674
Skatt 22%	3 902	2 568

**Not 10** **Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader	2 058 731	2 089 703
Nyanskaffningar byggnader under året	7 066	18 271
Avyttring byggnader	-769	-49 243
Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	6 903	7 342
Avyttring markanläggningar under året		-439
Akkumulerade anskaffningsvärden mark	182 109	185 989
Uppskrivning mark		3 867
Avyttring mark under året		-7 747
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 254 040</b>	<b>2 247 743</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Byggnader och markanläggningar	-484 261	-462 723
Avyttring under året	480	15 055
Årets avskrivningar enligt plan	-36 610	-36 593
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-520 391</b>	<b>-484 261</b>
Akkumulerade nedskrivningar	-13 809	-9 942
Årets nedskrivningar	0	-3 867
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-13 809</b>	<b>-13 809</b>
<b>Utgående planerligt restvärde</b>	<b>1 719 840</b>	<b>1 749 673</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 719 840</b>	<b>1 749 673</b>

**Not 11 Inventarier**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 992	15 505
Nyanskaffningar under året	98	1 705
Avyttringar och uttrangeringar under året		-218
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 090</b>	<b>16 992</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 062	-12 190
Avyttringar och uttrangeringar under året		166
Årets avskrivningar enligt plan	-1 028	-1 038
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 090</b>	<b>-13 062</b>
<b>Utgående planerligt restvärde</b>	<b>3 000</b>	<b>3 930</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 000</b>	<b>3 930</b>
Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 483 tkr redovisas som externa kostnader Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 1257 tkr.		

**Not 12 Pågående nybyggnader**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 069	20 638
Nyanskaffningar/inköp under året	15 579	10 997
Överfört till färdigställda fastigheter och mark	-640	-17 566
<b>Summa pågående ny- och ombyggnad</b>	<b>29 008</b>	<b>14 069</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	603	646
Momsfordran	298	331
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>901</b>	<b>977</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald VA-avgift	1 121	
Förutbetald renhållningsavgift	380	
Upplupen inäkt, parkering	500	
Övriga förutbetalda kostnader	1 814	2 685
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>3 815</b>	<b>2 685</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	1	1
Swedbank	166 630	118 119
Övriga banker	37	
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>166 668</b>	<b>118 120</b>

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

**Not 16**

**Eget kapital**

	Aktiekapital	Uppskrivnings fond	Reservfond	Balanserade vinstmedel	S:a Eget kapital
2015-01-01	15 000	3 868	82 201	349 641	450 710
Utdelning				-393	
Årets resultat				19 049	
2015-12-31	15 000	3 868	82 201	368 296	469 365

**Not 17**

**Avsättningar för uppskjuten skatt**

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader och mark	-36 556	-34 894
Skattemässigt restvärde	1 371 569	1 408 952
Bokfört restvärde byggnader	1 537 731	1 567 564
Temporär skillnad	-166 162	-158 612
Uppskjuten skatteskuld (22%)	-36 556	-34 894

**Not 18** **Skulder till kreditinstitut**

	2015-12-31	2014-12-31
Skulder som förfaller inom 5 år från balansdagen	1 340 000	1 290 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	50 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 340 000</b>	<b>1 340 000</b>

**Not 19** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Semesterlön	1 202	1 078
Utgiftsräntor	4 429	5 517
Förutbetalda hyror	21 384	20 676
Övriga upplupna kostnader	7 924	7 433
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>34 938</b>	<b>34 704</b>

HEMÅRSÖVERSIKT		2015	2014	2013	2012	2011
<b>Nyckeltal</b>						
Bostäder	st	3 129	3 128	3 280	3 280	3 206
Bostads- och lokalyta	kvm	238 204	238 376	250 966	250 793	244 661
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 107	1 094	1 077	1 055	1 029
Omflyttningsfrekvens	%	9,2	8,9	9,7	9,8	9,2
Vakanser, bostäder 31 dec	st	1	1	3	3	0
Omsättning	Mkr	274	274	280	270	255
Resultat efter finansiella poster	Mkr	31	205	21	13	17
Balansomslutning	Mkr	1 925	1 891	1 956	1 928	1 921
Direktavkastning bokfört värde	%	5,7	5,8	5,8	5,6	6,1
Direktavkastning marknadsvärde	%	3,2	3,4	3,5	3,5	4,0
Synligt eget kapital	Mkr	469	451	249	233	218
Avkastning på eget kapital	%	4,1	56,2	6,8	7,0	5,7
Soliditet	%	24,9	24,0	12,8	12,1	11,3
Justerad soliditet	%	47,9	46,0	39,2	35,3	32,2
Fastighetslån	Mkr	1 340	1 340	1 605	1 605	1 605
Skuldsättningsgrad	ggr	2,9	3,0	6,4	6,9	7,4
Genomsnittlig låneränta	%	1,68	2,27	2,73	2,89	2,88
Fastighetsinvesteringar	Mkr	18	22	15	14	234
Årsarbetare	antal	37	36	38	38	36
Personalomsättning	%	10,8	16,2	15,4	8,1	11,8

Från och med 2013 har redovisningsprinciperna förändrats (K3).

## Definitioner

### Driftnetto kr/kvm

Rörelseresultatet exklusive avskrivningar på fastigheter och vinst vid avyttring av fastigheter i förhållande till totala antal kvadratmeter av bostäder och lokaler

### Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittligt bokförda värde

### Synligt eget kapital

Redovisat eget kapital

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital

### Soliditet

Synligt eget kapital 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**

Leif Kennerberg (kd), ordförande  
Leif Lanke (l), vice ordförande  
Dick Bengtson (m)  
Bertil Axelsson (c)  
Thomas Henriksson (s)  
Liselotte Stjernfeldt (m)  
Susann Ronström (s)  
Marie Åkesdotter (mp)  
Mathias Tegnér (s)

Björn Storm, arbetstagarrepresentant, Vision  
Dan Lundqvist, Fastighet

### **Suppleanter**

Ida Antonsson(m)  
Ulla Hoffmann (v)

### **Lekmannarevisor**

Claes-Göran Enman

### **Revisor**

KPMG AB

### **Huvudansvarig revisor**

Björn Flink, auktoriserad revisor

### **Ledande befattningshavare**

Maria Öberg, verkställande direktör  
Lars Gustafsson, underhållschef  
Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare  
Jan Stenman, förvaltningschef  
Birger Salminen, teknisk chef



Tyresö den 23 februari 2015




Leif Kennerberg  
Ordförande



Leif Lanke  
Vice ordförande



Bertil Axelsson



Dick Bengtson




Thomas Henriksson



Susann Ronström



Liselotte Stjernfeldt



Mathias Tegnér



Marie Åkesdotter



Maria Öberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den *15 mars* 2016  
KPMG AB



Björn Flink  
Auktoriserad revisor