

§ 40

Dnr 2016/KS 0123 10

## Årsredovisning för Tyresö bostäder AB 2015

### Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

1. Årsredovisning för Tyresö bostäder AB 2015 noteras.

### Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen

2. Verksamheten i Tyresö Bostäder AB under 2015 bedöms ha varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Marcus Obligado (V) deltar inte i beslut.

---

### Beskrivning av ärendet

Årsredovisning för Tyresö bostäder AB 2015 inklusive revisionsberättelse redovisas i bilagor.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse Årsredovisning för Tyresö bostäder 2015.pdf




Årsredovisning Tyresö bostäder 2015.pdf

Yttrande företagsledning.pdf

Styrelsens yttrande 2015.pdf

Lekmannarevisor granskningsrapport och PM.pdf

Revisionsberättelse 2015.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	--	--

Tyresö kommun  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Sigbrith Martinsson  
Ekonomichef

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2016-03-15

1 (2)

Diarienummer  
2016/KS 0123 10

Kommunledningsutskottet

## Årsredovisning för Tyresö bostäder AB 2015

### Förslag till beslut

Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

- Årsredovisning för Tyresö bostäder AB 2015 noteras

### Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Verksamheten inom Tyresö Bostäder AB under 2015 bedöms ha varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna

Kommunstyrelseförvaltningen



Bo Renman  
Kommundirektör



Sigbrith Martinsson  
Ekonomichef

### Beskrivning av ärendet

Årsredovisningen för Tyresö Bostäder AB redovisas i bilaga.

tyresö kommun



I enlighet med kommunallagens bestämmelser bedömer kommunstyrelseförvaltningen att verksamheten inom Tyresö Bostäder AB under 2015 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.



# 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 1107 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 hyresgäststyrt 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

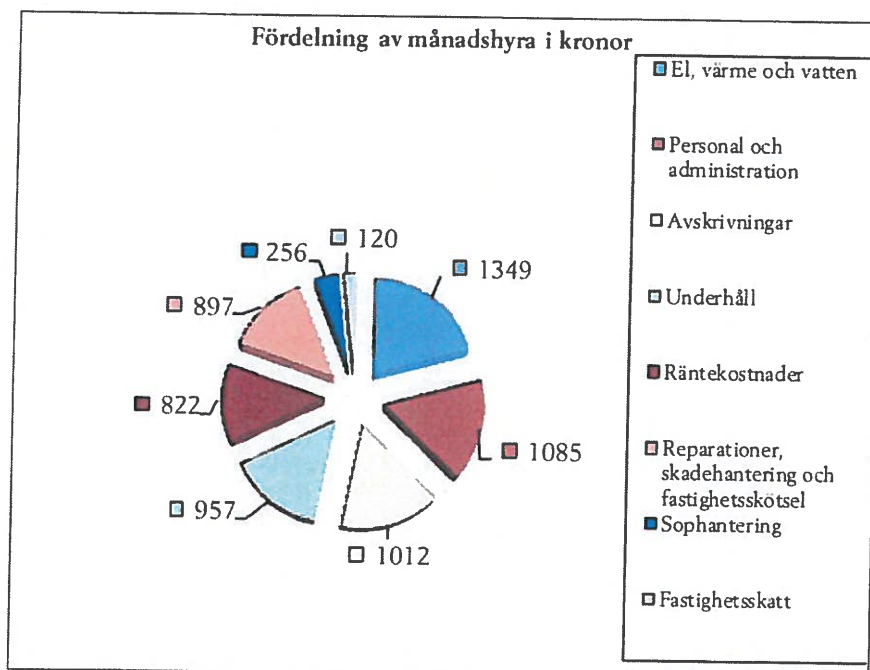
#### Drift- och underhållskostnader (netto)

	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
Förvaltningskostnader	147,3	618	143,7	595

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

Driftnettet 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
Bokfört värde 12-31	1 719,8 (7 215 kr/kvm)	1 749,6 (7 340 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 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>	2015	2014
Lån per 01-01	1 340	1 605
Amortering	0	-265
Låneskuld per 12-31	1 340	1 340

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 (ränteswapar).

#### *Lån och medelränta per 2015-12-31*

Räntestruktur	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>	2015	2014
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 nettoredovisas 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 sjsätts i januari 2016.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2015	2014
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	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>			
Ränteutgifter 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	2015-12-31	2014-12-31
<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
<i>Den löpande verksamheten</i>		
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>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
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>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
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 företags 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 boförda - 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 utrangeringar 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 utrangeringar 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>

FEMÅRSÖVERSIKT		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

### **Styrelsens yttrande till utdelning enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen**

Styrelsen har föreslagit att ett belopp om 237 000 kronor av fritt eget kapital utdelas till aktieägarna. Efter utdelning föreslås 368 059 322 kronor balanseras i ny räkning. Den föreslagna utdelningen i Tyresö Bostäder AB motsvarar 0,06 % av bolagets fria egna kapital som totalt uppgår till 368 296 322 kronor före utdelning.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

#### *Verksamhetens art, omfattning och risker*

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Den verksamhet som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Beträffande väsentliga händelser hänvisas till vad som framgår av förvaltningsberättelsen, härutöver har inte några händelser inträffat som påverkar bolagets förmåga att lämna utdelning. Bolagets konjunkturberoende avviker inte från vad som i övrigt förekommer inom branschen.

#### *Bolagets ekonomiska ställning*

Bolagets ekonomiska situation per 2015-12-31 framgår av den senast avgivna årsredovisningen. Det framgår också av årsredovisningen vilka principer som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder.

#### *Konsolideringsbehov*

Den föreslagna utdelningen utgör 1,58 % av bolagets aktiekapital. Förslaget ligger i linje med ägardirektivet att lämna en utdelning på aktiekapitalet som med en procentenhet överstiger den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Det framgår av årsredovisningen bland annat att bolagets soliditet uppgår till 24,9 % (föregående år 24,0 %). Bolagets soliditet avviker inte från vad som är förekommande i branschen. Den föreslagna utdelningen äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedömts erforderliga.

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet såsom det redovisats i den senast avgivna årsredovisningen står i rimlig proportion till omfattningen på bolagets verksamhet och de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande med beaktande av den nu föreslagna utdelningen.



*Likviditet*

Vinstutdelningsförslaget påverkar inte bolagets förmåga att i rätt tid infria föreliggande och förutsedda betalningsförpliktelser. Bolagets likviditetsberedskap bedöms väl klara de krav som likviditetsprognoserna innefattar samt god beredskap för att klara variationer i de löpande betalningsförpliktelserna även efter föreslagen utdelning. Kvarvarande likviditet och utlåning uppgår per 2015-12-31 i bolaget till 166,7 miljoner.

Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

*Övriga kända förhållanden*

Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

*Utdelningsförslagets försvarlighet*

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets ekonomiska ställning medför att utdelningen är försvarlig med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

  
Leif Kennerberg  
Ordförande

  
Bertil Axelsson

  
Dick Bengtson

  
Thomas Henriksson

  
Leif Lanke

  
Susann Ronström

  
Liselotte Stjernfeldt

  
Mathias Tegnér

  
Marie Åkesdotter

KPMG AB  
Björn Flink  
Box 16106  
103 23 Stockholm

2016-03-15

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av företagets årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2015 och syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss följande:

#### Årsredovisningen

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen i enlighet med vad som framgår av uppdragsbrevet daterat den 19 november 2015 och då i synnerhet att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. De metoder som vi använt för att göra bedömningar och betydelsefulla antaganden avseende uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som bygger på verkligt värde, är rimliga.
3. Alla händelser efter räkenskapsårets utgång som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har beaktats på ett korrekt sätt i årsredovisningen.

#### Lämnad information

4. Vi har försett er med;
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat;
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte; och
  - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
5. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
6. Vi bekräftar vårt ansvar för en sådan intern kontroll som vi bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vi bekräftar

särskilt vårt ansvar för utformning, införande och upprätthållande av interna kontroller i syfte att förhindra och upptäcka oegentligheter och fel.

Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

7. Vi bekräftar att:

(a) Det inte har förekommit oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi är medvetna om och som påverkar företaget vilket innefattar:

- företagsledningen
- medarbetare som har väsentliga roller vid utövandet eller övervakningen av den interna kontrollen, eller
- andra där oegentligheter kan ha väsentlig betydelse för årsredovisningen

(b) Det har inte förekommit några anklagelser om oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, som påverkar företagens årsredovisning som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, eventuella analytiker som följer företaget, tillsynsmyndigheter eller andra.

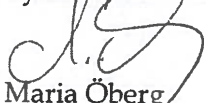
8. Vi har upplyst er om alla kända eller misstänkta fall av överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas. Upplysningar ska i förekommande fall även lämnas om överträdelser av Aktiebolagslagen (ABL) där ni som revisorer har granskningsplikt enligt samma lag; exempelvis s k förbjudna lån enligt kapitel 21 i ABL och otillåtna värdeöverföringar enligt definitionen i Aktiebolagslagens 17 kapitel.

Vidare har vi upplyst er och korrekt bokfört och/eller lämnat upplysning i årsredovisningen om alla förhandlingar, tvister och skadestånd vars effekter ska övervägas vid upprättandet av årsredovisningen. Bokföringen/upplysningen har skett i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

9. Vi har upplyst er om vilka företagens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Alla närståenderelationer och närståendetransaktioner har blivit bokförda och upplysta om i enlighet med årsredovisningslagen.

Med vänlig hälsning

Tyresö Bostäder AB



Maria Öberg  
Verkställande direktör

## 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 2015.

#### *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 2015 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 2015.

#### *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.

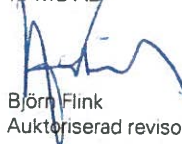
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 15 mars 2016

KPMG AB



Björn Flink  
Auktoriserad revisor



**Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB**  
**Organisationsnummer 556482-8787**

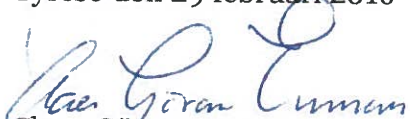
## **Granskningsrapport för år 2015**

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2015.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions-  
sed 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 gransk-  
ningen 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 29 februari 2016



Claes-Göran Enman

Av kommunfullmäktige i Tyresö kommun  
utsedd lekmannarevisor

# Granskningsredogörelse

## Allmänt

Lekmannarevisorns uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Detta i enlighet med vad som stadgas i aktiebolagslagen (ABL). Lekmannarevisorn ska inte avge någon revisionsberättelse utan en granskningsrapport, vilken ska överlämnas till årsstämman.

Min utgångspunkt för granskningen har varit regelverket i ABL samt skriften god revisionsredovisning i kommunal verksamhet. Inga direktiv för min granskning har lämnats av årsstämman.

## Planering och genomförande

Tidigare har upprättats en sk grundakt över bolagets styrande dokument. En genomgång och uppdatering av grundakten har skett under 2015, avseende styrelsens arbetsordning och VD-instruktion.

På mitt uppdrag har PwC genomfört en uppföljande granskning av nedanstående områden:

- Ekonomiska mål
- Styrdokument
- Vindkraftverk
- Mutor och jävssituationer
- Lämnade uppdrag

Vidare har jag gått igenom styrelsens protokoll och tagit del av årsredovisningen. Detta för att informera mig om hur bolaget arbetat under året utifrån bolagsordning och ägardirektiv samt statusen på den interna kontrollen.

## Resultat

Resultatet av granskningen kan sammanfattas i nedanstående punkter:

- Bolaget har under 2015 nått upp till ägardirektivets angivna förräntningsnivå (14 081 tkr vid en ränta på 3,0 %), eftersom resultatet före skatt är 24 599 tkr.

- Bolaget har uppnått det övergripande soliditetsmålet på 15 %. Soliditeten 2015 är 24,4 %, vilket är en ökning med 0,6 procentenheter i jämförelse med 2014. Den ökade soliditeten mellan 2013 och 2014 (11,0 procentenheter) hänger samman med realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar, vilket kraftigt ökat bolagets egna kapital. I detta sammanhang är det viktigt att konstatera att det finns pågående och planerade nybyggnadsprojekt, såsom exempelvis 200 nya lägenheter i hörnet av Bollmoravägen och Granängsvägen.
- Utdelningen för 2015 på kommunens aktiekapital har, utifrån vad som stadgas i ägardirektivet kring ränteberäkning, fastställts till 237 tkr. Utbetalning sker efter att årsredovisningen formellt fastställts.
- Andelen lån under året med justering inom 12 månader har, enligt de finansrapporter som presenterats för styrelsen under 2015, legat mellan 40 % och 48 %, dvs understigande den nivå på högst 50 % som anges i ägardirektivet. Motsvarande intervall för lån med förfall inom 12 månader har legat mellan 25 % och 35 %, dvs huvudsakligen över den nivå på högst 30 % som anges i ägardirektivet.
- Kommunstyrelsen har ännu inte fastställt några rutiner kring hur den årliga prövningen ska ske av om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Detta utifrån ändrade regler i kommunallagen som gäller fr o m 2013-01-01. Synpunkter kring detta har även lämnats vid tidigare års granskning. Bolagsordningen har dock uppdaterats under 2014 bl a när det gäller ändamål och kommunala principer.
- Efter genomgång av styrelseprotokollen för 2015 kan konstateras att faktiska rapporteringsformer och -frekvens i allt väsentligt överensstämmer med styrelsens arbetsordning.
- Formella beslut kring vindkraftverk har fattats i kommunfullmäktige och bolagets styrelse. Vid förra årets granskning påtalades att ännu hade inget formellt avtal kring vindkraftverk upprättats mellan kommunen och bolaget kring kostnadsfördelning m m. Ett sådant avtal har nu tecknats och redovisades till styrelsesammanträde 2015-09-25.
- På sammanträde 2015-02-06 uppdrog styrelsen till VD att undersöka hur bolaget och dess styrelse ska agera för att undvika mutor och jävssituationer. Av ägardirektivet framgår att bolaget i tillämpliga delar ska följa kommunens regler för representation, värdskap, resor m m. Vi förra årets granskning



konstaterades att kommunens riktlinjer kring mutor och jäv var föremål för en översyn. Mot denna bakgrund rekommenderades att bolaget samordnade sitt arbete inom området med motsvarande arbete inom kommunen. Denna samordning har genomförts, eftersom att bolagets VD har ingått i den grupp som arbetat fram nytt regelverk. Kommunfullmäktige fastställde 2015-10-22 dessa nya riktlinjer mot mutor och jäv. I detta sammanhang gavs uppdrag till kommunstyrelsens ordförande att, såsom ombud för ägaren, initiera och rösta för att riktlinjerna antas vid nästkommande bolagsstämma. Bolagets styrelse har även fastställt de nya riktlinjerna på sitt sammanträde 2015-09-18.

- Styrelsen har under 2015 fastställt en treårig bolagsplan som omfattar perioden 2016-2018, i enlighet med det uppdrag som fullmäktige lämnade i aktuell kommunplan.

Granskningsresultatet i sin helhet framgår av ett PM, utarbetat av PwC, som biläggs denna redogörelse.

Min samlade bedömning kring bolagets verksamhet för år 2015, avseende ändamålsenlighet, ekonomiskt tillfredsställande sätt och intern kontroll, redovisas i granskningsrapporten.



2016-02-18  
Janne Nilsson

## PM

# Granskning av Tyresö Bostäder AB 2015

## 1 Bakgrund

Lekmannarevisorns uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Detta i enlighet med vad som stadgas i aktiebolagslagen (ABL). Lekmannarevisorn ska inte avge någon revisionsberättelse utan en sk granskningsrapport, vilken ska överlämnas till årsstämman.

### 1.1 Uppdrag och avgränsning

På uppdrag av bolagets lekmannarevisor har vi genomfört en granskning av nedanstående områden:

- Ekonomiska mål
- Styrdokument
- Vindkraftverk
- Mutor och jävssituationer
- Lämnade uppdrag

### 1.2 Metod

Utifrån en genomgång av styrelseprotokollen 2015 och uppdatering av grundakten över olika styr- och policydokument<sup>1</sup> har vi granskat delar av bolagets verksamhet, enligt uppdrag och avgränsning i delavsnitt 1.1.

Använd metoden är dokumentstudier kompletterat med intervju.

---

<sup>1</sup> Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, attestordning m m.

## 2 Granskningsresultat

### 2.1 Ekonomiskt mål

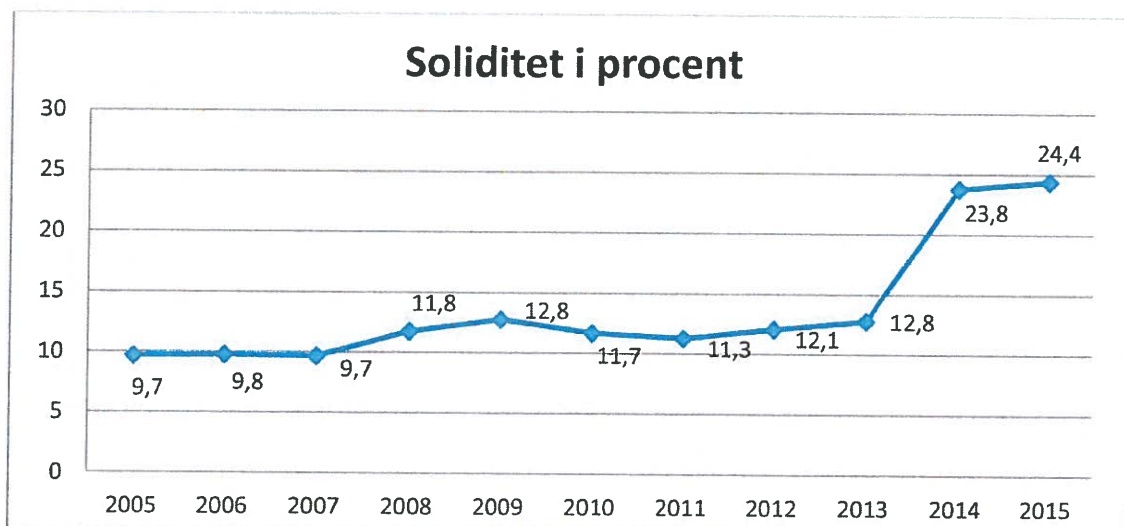
Det ekonomiska mål som anges i ägardirektivet är att bolaget ska drivas så att förräntning, före skatt med exklusive eventuella realisationsvinster eller -förluster, uppnås av det egna kapitalet som med en halv procentenhet överstiger kommunens vid vart år gällande internränta till dess att en soliditet på 15 % uppnås. Därefter ska verksamheten bedrivas så att lägst den soliditetsnivån upprätthålls.

Vidare framgår att bolaget årligen ska lämna en utdelning på aktiekapitalet (15,0 mnkr) som med en procentenhet överstiger den genomsnittliga statslåneräntan under närmast föregående räkenskapsår. Utdelningen får inte överstiga det resultat som uppnåtts.

Gällande ägardirektiv har fastställts av kommunfullmäktige 2012-03-08. Där anges även att andel lån med justering inom 12 månader ska uppgå till högst 50 % samt att lån med förfall inom 12 månader ska uppgå till högst 30 %.

#### Kommentarer

Vi kan konstatera att bolaget för 2015 har nått upp till direktivets angivna förräntningsnivå (14 081 tkr vid 3,0 % ränta), eftersom resultatet före skatt är 24 599 tkr. Vi kan vidare konstatera att bolaget för 2015 har uppnått det övergripande soliditetsmålet på 15 %. Soliditeten 2015 är 24,4 %, vilket är en ökning med 0,6 procentenheter i jämförelse med 2014. Utvecklingen av soliditeten 2005 till 2015 framgår av nedanstående diagram.



Den höga soliditetsnivån för 2014 och 2015 hänger samman med realisationsvinster på sammanlagt 182 577 tkr vid försäljning av 152 lägenheter till en bostadsrättsförening, vilket skedde 2014 och kraftigt ökade bolagets egna kapital. I detta sammanhang är det viktigt att konstatera att det finns både pågående och planerade nybyggnadsprojekt, såsom exempelvis 200 nya lägenheter i hörnet av Bollmoravägen och Granängsvägen. Detta för att möta den stora efterfrågan som finns på hyreslägenheter.

Utdelningen för 2015 på kommunens aktiekapital har, utifrån vad som stadgas i ägardirektivet kring ränteberäkning, fastställts till 237 tkr. Utbetalning sker efter att årsredovisningen formellt fastställts.

Nedan redovisas finansrapporter avseende 2015 och hittills under 2016, som redovisats som anmälningsärenden i styrelsen, kring andel lån utifrån maximal andel enligt ägardirektiv (ÄD).

Ägardirektiv	Max enl ÄD	Feb	Maj	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Andel lån med justering inom 12 mån	50 %	44 %	44 %	44 %	40 %	40 %	48 %	44 %	44 %
Andel lån med förfall inom 12 mån	30 %	35 %	43 %	35 %	25 %	31 %	28 %	32 %	32 %

Andelen lån under året med justering inom 12 månader har enligt de finansrapporter som presenterats för styrelsen legat mellan 40 % och 48 %, dvs understigande den nivå på högst 50 % som anges i ägardirektivet. Motsvarande intervall för lån med förfall inom 12 månader har legat mellan 25 % och 35 %, dvs huvudsakligen över den nivå på högst 30 % som anges i ägardirektivet.

## 2.2 Styrdokument

En uppföljning har skett av bolagsordningen, utifrån ändrade regler i kommunallagen (KL) kring det kommunala ändamålet, samt rapportering utifrån styrelsens arbetsordning.

Utifrån KL 3 kap. § 17 framgår att om en kommun eller landsting lämnar över vården av en kommunal angelägenhet till ett aktiebolag, där kommunen eller landstinget direkt eller indirekt innehar samtliga aktier, ska fullmäktige:

- Fastställa det kommunala ändamålet för verksamheten
- Se till att det fastställda ändamålet och de kommunala befogenheter<sup>2</sup> som utgör ram för verksamheten anges i bolagsordningen

<sup>2</sup> Detta bland annat i form av självkostnads- och lokaliseringsprincipen. En ändring i KL fr o m 2013-01-01 innebär att det kommunala ändamålet inkl tillämpliga principer numera ska anges i bolagsordningen.

- Utse samtliga styrelseledamöter och minst en lekmannarevisor<sup>3</sup>
- Se till att det i bolagsordningen framgår att fullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller av större vikt fattas
- Se till att bolaget ger allmänheten insyn i den verksamhet som genom avtal lämnas över till privata utförare.

Utifrån ovanstående krav i KL fastställde kommunfullmäktige 2014-05-08 en reviderad bolagsordning för Tyresö Bostäder AB.

KL 3 kap. § 18 framgår att innan vården av en kommunal angelägenhet lämnas över till ett bolag eller en förening där kommunen eller landstinget bestämmer tillsammans med någon annan, ska fullmäktige se till att den juridiska personen blir bunden av de villkor som avses i 17 § i en omfattning som är rimlig med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art och omständigheterna i övrigt.

Via ändringar i KL, som gäller fr o m 2013-01-01, har kommunstyrelsen ansvar för att årligen pröva om verksamheten är förenligt med det kommunala ändamålet, enligt nedanstående regler.

**1 a §** Styrelsen ska i årliga beslut för varje sådant aktiebolag som avses i 3 kap. 17 och 18 §§ pröva om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Om styrelsen finner att så inte är fallet, ska den lämna förslag till fullmäktige om nödvändiga åtgärder.

**1 b §** Styrelsen ska vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att de krav som anges i 3 kap. 17 och 18 §§ är uppfyllda i fråga om sådana aktiebolag som avses i dessa bestämmelser.

Bolagets styrelse fastställer årligen en arbetsordning inkl rapporteringsrutiner och VD-instruktion. Detta skedde senast 2015-03-09.

---

<sup>3</sup> Till lekmannarevisor i aktiebolaget ska fullmäktige utse någon av de revisorer som enligt KL 9 kap. 1 § valts för granskning av styrelsen och övriga nämnders verksamhet.



### **Kommentarer**

Vi bedömer att bolagsordningen uppfyller kommunallagens innehållsmässiga krav. Lokaliseringsprincipen är numera direkt inskriven i den reviderade bolagsordning som kommunfullmäktige fastställde 2014-05-08. Självkostnadsprincipen är inte tillämplig för allmännyttiga kommunala bostadsföretag, eftersom de enligt speciallagstiftning ska drivas på affärsmässiga grunder.

Kommunstyrelsen har ännu inte fastställt några rutiner kring hur den årliga prövningen ska ske av om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Efter genomgång av styrelseprotokollen för 2015 kan konstateras att faktiska rapporteringsformer och -frekvens i allt väsentligt överensstämmer med styrelsens arbetsordning.

### **2.3 Vindkraftverk**

Vid tidigare års granskning skedde en genomgång av besluten<sup>4</sup> kring och de rättsliga förutsättningarna, bl a lokaliseringsprincipen i kommunallagen, kring investeringen i vindkraftverk. Det konstaterades att det är förenligt med lokaliseringsprincipen för en kommun och även ett allmännyttigt bostadsföretag att investera i vindkraft utanför kommungränsen (RÅ 1976 AB 236). Vidare finns även mål kring en ökad användning av förnyelsebara energikällor i bolagets ägardirektiv.

Vid förra granskningstillfället hade dock inget formellt avtal upprättats mellan kommunen och bolaget om vindkraftverk inkl kostnadsfördelning m m. Kommunfullmäktige hade dock beslutat 2014-05-08 att revidera bolagsordningen så att det numera framgår att bolaget har till uppgift att främja en miljömässig hållbar energianvändning och därmed ha ägarandel i sådana bolag som främjar hållbar energianvändning. Ändringarna i bolagsordningen behandlades av en extra bolagsstämma i Tyresö Bostäder AB 2015-01-20.

### **Kommentarer**

Formellt avtal har numera slutits mellan kommunen och bolaget kring vindkraftverk. Avtalet redovisades på styrelsesammanträde 2015-09-25.

---

<sup>4</sup> Beslut i kommunstyrelse, kommunfullmäktige och i bolagets styrelse.

## **2.4 Mutor och jävssituationer**

På sammanträde 2015-02-06 uppdrog styrelsen till VD att undersöka hur bolaget och dess styrelse ska agera för att undvika mutor och jävssituationer.

Av ägardirektivet framgår att bolaget i tillämpliga delar ska följa kommunens regler för representation, värdskap, resor m m.

Kommunstyrelsen behandlade 2015-02-17 en redovisning av genomförd intern kontroll 2014, utifrån de kommunövergripande områdena. Under kontrollområde, risk för muta eller annan otillbörlig påverkan, konstaterades följande: *"Ledningsgruppen har gjort bedömningen att riktlinjer mot mutor behöver ses över och därefter implementeras i organisationen. Kontrollsystemet i kommunen behöver förtydligas i syfte att förebygga korruption. Kvalitetschefen har fått uppdraget i samverkan med kommunjuristen och upphandlingschefen"*.

Mot ovanstående bakgrund konstaterades vid förra årets granskning att det lämpligt att bolaget samordnade sitt arbete inom området med motsvarande arbete inom kommunen.

### **Kommentarer**

Efterfrågad samordning har genomförts genom att bolagets VD har ingått i den grupp som arbetat fram nytt regelverk. Kommunfullmäktige fastställde 2015-10-22 dessa nya riktlinjer mot mutor och jäv. I detta sammanhang gavs uppdrag till kommunstyrelsens ordförande att, såsom ombud för ägaren, initiera och rösta för att riktlinjerna antas vid nästkommande bolagsstämma. Bolagets styrelse har även fastställt de nya riktlinjerna på sitt sammanträde 2015-09-18.

## **2.5 Lämnade uppdrag**

Kommunfullmäktige fastställde 2014-06-17 en kommunplan 2015 – 2015 inkl budget 2015. I kommunplanen lämnas ett särskilt uppdrag till Tyresö Bostäder AB som ska genomföras under mandatperioden. Detta i form av att upprätta en treårig bolagsplan.

### **Kommentarer**

Bolagets styrelse har 2015-10-30 fastställt en treårig bolagsplan, i enlighet med det uppdrag som fullmäktige lämnade i kommunplanen.

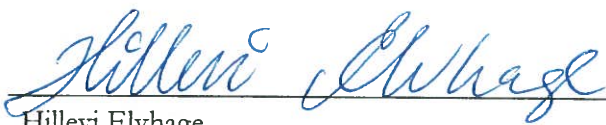
Datum 2016-03-23  
 Tid 09:00–10:35  
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

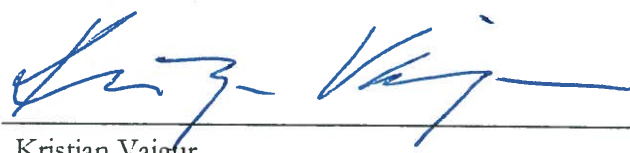
Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2016-03-30

Paragrafer 30 - 46

Sekreterare   
 Hillevi Elvhage

Ordförande   
 Fredrik Sawestahl


Justerande   
 Kristjan Vaigur

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.  
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunledningsutskottet  
 Sammanträdesdatum 2016-03-23  
 Datum då anslaget sätts upp 2016-03-31  
 Datum då anslaget tas ned 2016-04-22  
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift   
 Hillevi Elvhage

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------



## Närvarolista

### Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande

Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande

Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande, till och med § 34 kl. 09.50

Ulrica Riis-Pedersen (C)

Leif Kennerberg (KD)

Kristjan Vaigur (S)

Marie Åkesdotter (MP)

Marcus Obligado (V), tjänstgörande ersättare för Anita Mattsson (S) från och med § 35

### Ersättare

Andreas Jonsson (M)

Anna Steele (L)

Helen Dwyer (C)

### Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen

Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus, kommunstyrelseförvaltningen

Ann-Catrine Hagner, chef konsult- och servicekontoret, kommunstyrelseförvaltningen

Åke Skoglund, seniorkonsult, kommunstyrelseförvaltningen

Karin Hassler, kommunikationschef, kommunstyrelseförvaltningen

Inger Carlsson, handläggare, kommunstyrelseförvaltningen

Ulrika Josephson Westberg, chef kommunkansliet, kommunstyrelseförvaltningen

Göran Norlin, avdelningschef miljö- och trafik, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 39 kl. 10:20



Peter Dalhamn, trafikplanerare, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 39 kl. 10:20

Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Klara Frosterud, White arkitekter, § 30

Hanna Plato, White arkitekter, § 30

Jörgen Rahm, Hemsö, § 30



Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

**Frånvarande**

Anna Lund (KD)

Karin Ljung (S)

Anders Linder (S)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------