

Plats och tid: Tyresö Bostäder AB, Studiovägen 10
Fredag den 9 december 2016, klockan 08.15 – 10.45

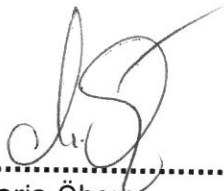
Beslutande: Leif Kennerberg, Ordförande
Bertil Axelsson
Dick Bengtson
Thomas Henriksson
Liselotte Stjernfeldt
Mathias Tegnér
Marie Åkesdotter

Övriga närvarande: Ida Antonsson
Ulla Hoffmann
Dan Lundqvist, Fastighets
Maria Öberg, VD

Utses att justera: Mathias Tegnér

Underskrifter


Sekreterare


.....
Maria Öberg

Ordförande


.....
Leif Kennerberg

Justerande

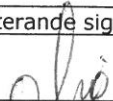
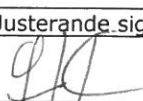
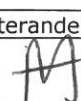

.....
Mathias Tegnér

Paragrafer: 24 - 29

§ 24 **Budget 2017, bilaga**

Efter justering av hyresintäkter utifrån höjda hyresnivåer budgeteras 2017 års intäkter att uppgå till 271 mkr. Minskning från 2016 års nivå hänförs till försäljning av 58 lägenheter och rivning av 12 lägenheter. Budget för underhåll uppgår till 43 mkr. Resultat efter finansiella poster budgeteras till 22,0 mkr.

Styrelsen beslutade att fastställa budget för år 2017.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

	2015 UTFALL	2016 BUDGET	2016 PROGNOS 2	2017 BUDGET	Förändring Budget-17 vs Prognos 2-16
INTÄKTER					
Hyresintäkter brutto	250 788	274 527	272 043	271 563	-480
Hyresbortfall	-1 560	-919	-1 564	-1 126	438
Rabatter	-3 145	-3 078	-3 234	-3 013	221
Hyresintäkter netto	246 083	270 530	267 246	267 425	179
Övriga intäkter	4 383	4 730	3 725	3 609	-116
SUMMA INTÄKTER	250 467	275 260	270 971	271 034	63
KOSTNADER					
Underhåll	-30 995	-42 000	-42 000	-43 000	-1 000
Fastighetskatt	-4 120	-4 554	-4 433	-4 590	-157
Driftkostnader					
Reparationer	-6 840	-6 645	-6 858	-9 305	-2 447
Yttre skötsel	-4 751	-7 000	-6 314	-6 680	-366
Inre skötsel	-2 925	-3 769	-3 910	-3 760	150
Myndighetsbesiktningar, tillsyn	-4 148	-4 120	-5 518	-4 423	1 095
El	-7 478	-10 874	-10 894	-10 916	-22
Värme	-23 106	-29 500	-28 000	-29 500	-1 500
Vatten	-12 179	-12 000	-12 700	-11 800	900
Renhållning	-8 556	-9 825	-9 685	-10 010	-325
Kabel-TV	-862	-950	-950	-950	0
Risikkostnader, försäkringar	-4 487	-5 709	-8 241	-8 241	0
Hyres- & kundförluster	-497	-800	-300	-300	0
Avgälder	-1 085	-1 500	-1 261	-1 272	-11
Arbetskraft	-23 681	-31 092	-29 712	-32 465	-2 753
Marknadsföring	-895	-1 360	-1 260	-1 410	-150
Övriga förvaltningskostnader	-11 717	-11 816	-12 542	-13 397	-854
Driftkostnader	-113 208	-136 960	-138 145	-144 429	-6 284
SUMMA KOSTNADER	-148 322	-183 514	-184 578	-192 019	-7 441
DRIFTNETTO	102 145	91 745	86 393	79 015	-7 378
AVSKRIVNINGAR					
	-34 116	-37 900	-38 500	-38 000	500
FINANSIELLA POSTER					
Räntointäkter & bidrag	227	200	140	150	10
Räntekostnader inkl borgensavg	-28 666	-28 000	-23 500	-19 100	4 400
SUMMA RÄNTENETTO	-28 439	-27 800	-23 360	-18 950	4 410
RESULTAT EFTER					
FINANSIELLA POSTER	39 590	26 045	24 533	22 065	-2 468
Poster av engångskaraktär	0	0	74 669	0	-74 669
RESULTAT FÖRE	39 590	26 045	99 202	22 065	-77 137
BOKSLUTS.DISP. OCH SKATT					

**Kommentarer
budget**

Hyresjustering bostäder 0,75 %

Minskade intäkter försäljning Krusboda samt rivning Ekbacken Ekbacken 12 lgh samt fyra lgh Tyresö Strand, ej 2017

Minskade intäkter p-avgifter samt minskad möjligt att fakturera skador , besiktning

Höjt budget 2,3 %, fler UH-åtgärder 2017

Inköp vattenspar (1,5 mkr) , minskar förbrukning och återbetalt inom 2 år

Budgeterat för ett normalår

Budgeterat enligt avtal

Budgeterat för ett normalår, 2016 ökning OVK

Budgeterat för ett normalår

Budgeterat för ett normalår

Minskad kostnad 2017 med 500 kkr. Full effekt vattensparåtgärd 2018

Ökad taxa renhållningskostnader för 2017

Osedvanligt många skador (badrum) 2016 och samma prognos för 2017

2,5% löneökning fr 1 april. Ny tjänst projektleddare q 2. vakans/sjukskrivning 2016

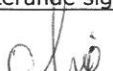
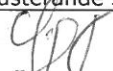

Uppstartskostnader Vitec ca 800 kkr , nya program kundservice, 2016 konsulter

Lågt ränteläge även för 2017, i budget finns även kostnad för räntetak 1,1 mkr

Försäljning 58 lägenheter Krusboda

§ 25 Fullmakt omförhandling lån

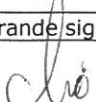
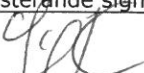

Styrelsen uppdrar till VD och ekonomichef att under 2017 för företagets räkning omsätta lån, det vill säga låna upp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning, under nämnda period.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

§ 26 **Förfrågan från Brf Nyfors**

En förfrågan har ställts av Brf Nyfors om förvärv av fastigheterna Alby 1:793, Alby 1:794 samt Alby 1:795. Styrelsen har diskuterat förfrågan och vägt denna mot företagets pågående nyproduktion och behov av finansiering.

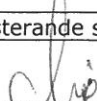
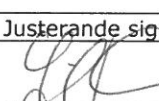

Styrelsen beslutade att det för närvarande är det inte aktuellt med någon försäljning av ovan nämnda fastigheter.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

§ 27 Sammanträdesplan 2017, bilaga

Förslag till sammanträdesplan 2017 presenterades. Datum för sammanträde nummer 183 ändrades till den 23 maj kl 08.15.

Styrelsen beslutade att godkänna sammanträdesplanen efter ovanstående förändring.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Tyresö Bostäder AB

Sammanträdesplan år 2017

Möte nr	Datum	Klockan	Huvudsakliga ärenden
181	10 februari (fredag)	08.15	Bokslut föregående år
	22 mars (onsdag)	15.00	Bolagsstämma
182	22 mars (onsdag)	16.00	Konstituerande sammanträde
183	23 maj (tisdag)	08.15	Prognos 1
184	22 september (fredag)	08.15	Prognos 2
185	25 oktober (onsdag)	Se strategi- dagar	Ekonomisk rapport, underlag hyresförhandlingar,
186	15 december (fredag)	08.15	Ekonomisk rapport, preliminär/slutlig budget, finansiell strategi

Strategidagar

Tisdag 24 oktober klockan 09.00 till onsdag 25 oktober klockan 17.00
Styrelsemötet förläggs till eftermiddagen den 25 oktober.

§ 28 **Rapporter**

1. Projektrapport

Hasselbacken

Bygglov som påverkar antagen detaljplan utskickad för grannhörande. Bygglov hanteras innan årsskiftet. Beställning till NCC avseende fas 2 är gjord.

Temyntan

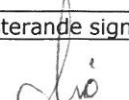
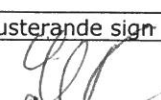
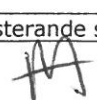
Detaljplan till KF den 15 december. Förfrågan om offert SABO Kombohus Mini skickad till JSB.

2. Finansrapport, bilaga

Under perioden har ingen refinansiering skett. Ett 5-årigt räntetak (Stibor 1,5 %) för 300 mkr har upphandlats. Snitträntan uppgår per 31 oktober till 1,58 %.

3. Uthyrningsrapport, bilaga

Omflyttning per 31 oktober uppgick till 7,8 %. Inga vakanser noterades.

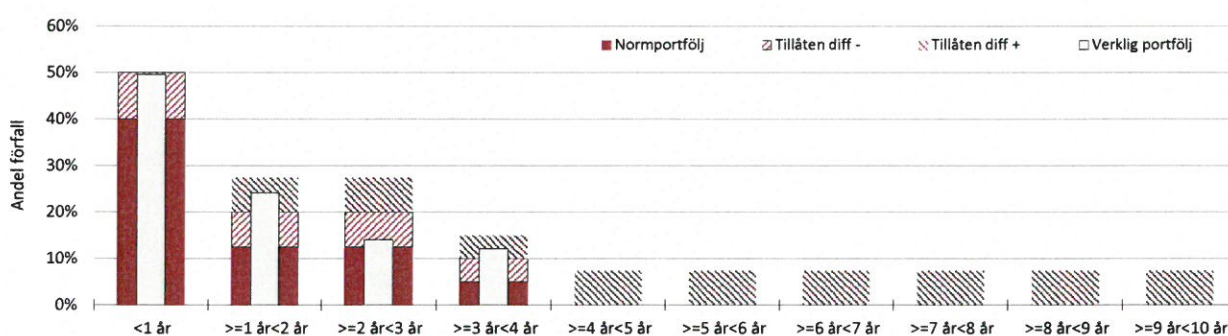
Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			



1. FINANSIELL INFORMATION

Basfakta och nyckeltal	2016-10-31	2016-09-30	2015-12-31
Lånevolym (tkr)	1 240 000	1 240 000	1 340 000
Swapvolym (tkr)	1 045 000	1 045 000	945 000
Nettoswapvolym (tkr)	405 000	405 000	305 000
Snittränta lån (momentan)	0,79%	0,96%	0,97%
Påverkan derivat (momentan)	0,39%	0,40%	0,72%
Bruttosnittränta (momentan)	1,18%	1,36%	1,68%
Borgensavgift (momentan)	0,40%	0,40%	0,40%
Snittränta (momentan)	1,58%	1,76%	2,08%
Genomsnittlig lånemarginal (momentan)	0,42%	0,42%	0,42%
Återstående räntebindningstid	1,38	1,44	1,37
Återstående konverteringstid	1,85	1,66	2,09
Andel justering inom 12 mån	50%	50%	44%
Andel lån med förfall inom 12 mån	38%	46%	32%

2. FÖRFALLOPROFIL - STRATEGI OCH VERKLIG PORTFÖLJ



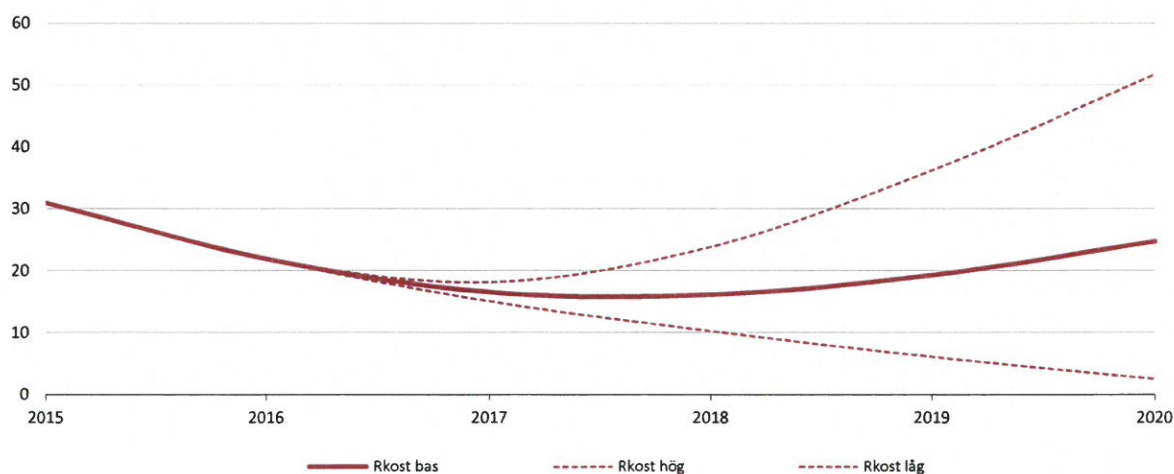
3. PROGNOTISERAD RÄNTENIVÅ INKL KREDITMARGINAL

	sep-16	dec-16	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20
Bas 3 mån	-0,09%	-0,09%	-0,03%	0,24%	0,65%	1,06%
Bas 2 år	-0,02%	-0,01%	0,22%	0,60%	1,01%	1,42%
Bas 10 år	1,24%	1,28%	1,53%	1,79%	2,03%	2,24%

4. RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rkost bas	31,0	22,0	16,6	16,2	19,3	24,8
Rkost hög	31,0	22,0	18,2	23,9	36,3	51,8
Rkost låg	31,0	22,0	15,1	10,3	6,1	2,5

5. GRAF RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr)



Omflyttningar mellan 2015-11-01 och 2016-10-31

OMRÅDE	Antal Lgh	Inflyttning										Uflyttning				Procent	
		TB internt	TB externt	Äldreboende	Soc	Förtur	Byte internt	Byte externt	Överlåtelse	Inflyttning Internt	Procent	Upps av hyresgästen	Dödsfall	Upps av hyresvärd	Uflyttning Totalt		
010 Trollängen	50	0	0	11	0	0	0	0	0	0,0%	11	22,0%	2	10	0	12	24,0%
020 Björkbacksvägen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0	0	0	0,0%
401 Gösen	100	0	1	0	0	1	0	0	0	0,0%	3	3,0%	4	0	0	4	4,0%
402 Nejonögat	39	0	3	0	1	0	1	0	1	2,6%	6	15,4%	4	1	0	5	12,8%
403 Ekbacken	156	2	2	0	1	1	0	0	3	1,9%	7	4,5%	11	3	0	14	9,0%
405 Nya Ekbacken	28	0	0	0	0	0	0	1	0	0,0%	1	3,6%	1	0	0	1	3,6%
406 Ekbacken	114	1	1	0	0	2	2	0	3	2,6%	8	7,0%	5	1	1	7	6,1%
410 Tyresö Strand	20	0	0	0	0	0	0	3	0	0,0%	3	15,0%	1	0	0	1	5,0%
414 Krusboda	203	3	4	0	0	0	7	0	10	4,9%	14	6,9%	14	0	0	14	6,9%
425 Bagarsvängen	70	0	2	0	0	1	2	0	2	2,9%	5	7,1%	4	2	0	6	8,6%
428 Kringelkroken	81	0	2	0	0	0	2	2	2	2,5%	8	9,9%	9	0	0	9	11,1%
		0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0	0	0	0,0%
460 Björkebo	80	0	0	12	0	0	0	0	0	0,0%	12	15,0%	11	8	0	19	23,8%
461 Björkdalen	42	0	1	12	1	0	0	0	0	0,0%	14	33,3%	10	3	0	13	31,0%
462 Björkberget	74	0	1	9	0	0	0	0	0	0,0%	10	13,5%	3	7	0	10	13,5%
501 Åkervägen	40	2	1	0	0	0	0	0	2	5,0%	3	7,5%	2	1	0	3	7,5%
502 Vinrankan	92	0	1	0	0	0	4	0	4	4,3%	5	5,4%	2	0	0	2	2,2%
503 Centralområdet	160	4	6	0	0	1	0	2	4	2,5%	13	8,1%	12	1	0	13	8,1%
510 Kamomillen	56	2	1	0	0	0	1	0	3	5,4%	4	7,1%	3	1	0	4	7,1%
516 Alleplan	52	0	0	0	0	0	0	1	0	0,0%	1	1,9%	2	0	0	2	3,8%
518 Servicehus Trollbacken	37	0	2	2	0	0	2	0	2	5,4%	6	16,2%	3	3	0	6	16,2%
519 Ängsgården	21	0	0	5	0	0	0	0	0	0,0%	5	23,8%	1	4	0	5	23,8%
520 Veronikan	84	1	2	0	0	1	2	0	3	3,6%	7	8,3%	7	0	0	7	8,3%
521 Kattfoten	83	0	8	0	0	1	4	0	4	4,8%	17	20,5%	15	0	0	15	18,1%
525 Bergaliden	68	0	2	0	0	0	2	1	2	2,9%	5	7,4%	4	0	0	4	5,9%
530 Linblomma	40	0	1	0	1	0	1	0	1	2,5%	3	7,5%	3	0	0	3	7,5%
535 Rullstensåsen	56	0	0	0	0	1	1	0	1	1,8%	2	3,6%	2	0	0	2	3,6%
550 Kortantern	189	1	4	0	1	0	9	4	10	5,3%	20	10,6%	20	1	0	21	11,1%
570 Angelikan/Basilikan	210	2	6	0	0	1	6	1	8	3,8%	16	7,6%	13	2	0	15	7,1%
601 Granängsringen C	189	1	16	0	1	1	4	0	5	2,6%	24	12,7%	15	0	0	15	7,9%
602 Granängsringen E	169	2	7	0	0	1	3	0	5	3,0%	13	7,7%	10	0	1	11	6,5%
603 Granängsringen B	208	2	8	0	1	2	3	2	5	2,4%	19	9,1%	19	1	1	21	10,1%
604 Granängsringen A	214	0	2	0	2	1	1	1	2	0,5%	9	4,2%	9	1	0	10	4,7%
605 Granängsringen D	153	0	5	0	0	4	2	0	2	1,3%	11	7,2%	10	0	0	10	6,5%
Totalt Exklusive Äldreboende	2 948	23	86	9	8	19	58	21	81	2,7%	237	8,0%	204	22	3	229	7,8%
Totalt Tyresö Bostäder	3 128	23	89	40	9	19	60	21	83	2,7%	274	8,8%	229	40	3	272	8,7%

§ 29 Övriga frågor

Startskottet

SABO erbjuder utbildning för styrelseledamöter.

Styrelsens arbetsordning

En översyn av arbetsordningen ska göras och arbetsgrupp bestående av Leif Kennerberg, Mathias Tegnér, Liselotte Stjernfeldt samt Maria Öberg utsågs.

Uthyrningspolicy

Styrelsen uppdrar till VD att genomföra en översyn av nuvarande uthyrningspolicy med avseende på inkomstkrav.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
