

Tyresö Bostäder AB
556482-8787

ÅRSREDOVISNING 2010

FÖR

TYRESÖ BOSTÄDER AB
556482-8787

Vd har ordet

Vintern 2010 var ovanligt kall och snörik. Det ledde till ökade kostnader för röjning och sandning. De dyrare entreprenaderna kompenseras delvis av energibesparingar som vi genomförde under året. Åtgärder som fortsatt kommer att ha en positiv inverkan på ekonomin, och miljön inte minst.

Som en symbol för företagets ambition i klimatfrågan, eldningsolja är till exempel helt borta ur ordinarie verksamheten, har vi rest ett vindkraftverk vid kontoret på Studiovägen 10. När tekniken medger det, blir vindkraft ett viktigt komplement till andra rena energislag. I dag försörjer denna lilla anläggning ändå viss belysning och några av våra fordon kan laddas med el från vindkraft.

Totalt nådde vi 2010 ett resultat över ägarens krav på avkastning, vilket jag är mycket nöjd med, särskilt med tanke på att hyrorna låg kvar på 2009 års nivå. Jag tackar medarbetare och företagets samarbetspartners för ett bra jobb.

Byggandet av 83 lägenheter i kvarteret Kattfoten vid Bergfotensvängen fortsatte enligt planerna. Området kommer att vara inflyttningsklart i maj 2011. Vi har under året även inlett arbetet med att utveckla äldreboendet på Björkbacken med 74 trygghetsbostäder.

Samtidigt har planeringen av 200 nya lägenheter nära centrum gått vidare. Jag är stolt över att vi tar så stor del i kommunens ambitiösa satsning på ett ökat bostadsbyggande. Under en femårsperiod tillkommer enbart i vår regi över 350 nya bostäder med hyresrätt.

Första steget i upprustningen av fasader och balkonger i Granängsringen blev klar 2010, det arbetet kommer att ta ytterligare fyra år att slutföra.

På miljösidan har vi förutom generella insatser i våra bostadsområden satt upp laddstationer vid Alléplan för elbilar. Finns efterfrågan kommer stolpar att installeras på fler ställen i vårt fastighetsbestånd.

Företagets vision är att hyresgästerna ska känna boendeglädje i sitt hem och kvarter, och då menar vi personer i alla åldrar. Under 2010 genomförde SABO en projekttävling på temat "Barns och ungas villkor i bostadsområden". Totalt deltog 20 kommunala bolag. Tyresö Bostäder tillhör de sex som belönades med ett hedersomnämmande: *"...för sina samverkansprojekt, som bygger på vuxna eldsjälar som framgångsrikt engagerat barn och ungdomar i fysiska aktiviteter, planteringsprojekt och läxläsning."*

Detta inspirerar mina medarbetare och mig att fortsätta våra ansträngningar för att alla ska uppleva trivsel och trygghet i sitt boende hos oss.

Tyresö i februari 2011
Björn Andersson, vd i Tyresö Bostäder AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787, avger följande redogörelse för år 2010.

Verksamheten

Tyresö Bostäder ska äga och hyra ut bostäder i Tyresö kommun. Bolaget började sin verksamhet som stiftelse 1962 och ombildades till aktiebolag 1994. Bolaget är helägt av Tyresö kommun.

Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2010 till 240 473 kvm innefattande 3 125 lägenheter (222 537 kvm) och 177 lokaler (17 936 kvm).

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod över 14 000 i bolagets intressentkö. Omflyttningen minskade under 2010 och uppgick till 10,8 (12,3) % för hela året, varav 3 (4) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresbortfallet för bostäder minskade, och uppgår till 0,4 (0,5) % av totala hyresintäkter. Det totala hyresbortfallet uppgick till 0,9 (1,2) mkr.

<i>Fördelning av hyresbortfallet (mkr)</i>	2010	2009
Bostäder	0,2	0,3
Lokaler	0,3	0,3
Bilplatser	0,4	0,6
Totalt	0,9	1,2

Bostadshyror

Bostadshyrorna för 2010 förhandlades klart i november 2009 och resulterade i en oförändrad hyresnivå för hela året. Det innebär att den genomsnittliga hyresnivån för bostäder var 995 kr/kvm.

En överenskommelse med Hyresgästföreningen träffades i februari 2011 avseende hyror för 2011 som resulterade i en hyreshöjning med 2,5 % från 1 februari. Den genomsnittliga hyresnivå uppgår efter höjningen till 1 021 kr/kvm.

Dessutom höjdes hyrorna för samtliga bilplatser med 10 %, också från första februari.

Personal

Medelantalet anställda för 2010 var 34 (35) personer varav 11 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 34 (33). Medelåldern uppgick till 47 år och genomsnittlig anställningstid var 10 år. Sjukfrånvaron förändrades från 4,5 % till 5,2 %, vid årets utgång var ingen i personalen långtidssjukskriven.

Investeringar under året

Investeringar i pågående projekt har under året gjorts med 158,1 (18,4) mkr vilket till största delen utgörs av projekteringen för nybyggnation av cirka 157 lägenheter samt installation av bergvärme i ett flertal områden.

Investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 2,1 (1,0) mkr.

Underhåll

Total underhållskostnad för år 2010 uppgick till 33,6 (41,0) mkr.

Under året har underhållsprojektet ett badrum på åtta dagar fortsatt med gott resultat samt att ytterligare en etapp av balkongrenovering på Granängsringen genomförts. En stor satsning på underhåll av Granängsringens värmecentraler har genomförts vilket ger oss lägre driftskostnader och positiv miljöeffekt. Vidare har ett antal hissar renoverats.

I vårt område Krusboda har Pärlröksgången fått en ny välkomnande framsida .

Underhållet för 2011 är budgeterat till 34,5 mkr (ca 142 kr/kvm).

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 70,2 (- 5,9) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 37,0 (52,1) mkr. Kassaflöde har använts till investeringar 160,3 (19,4) mkr, nyupplåning 200 (0) mkr, amorteringar 0 (79,6) mkr samt utdelning med 0,6 (0,7) mkr. Sammantaget ökade likvida medel med 76,1 (minskade med 47,6) mkr.

Fastighetslån och räntor

Fastighetslånen har under år 2010 förändrats på följande sätt.

<i>Fastighetslånen (mkr)</i>	2010	2009
Lån per 01-01	1 255	1 335
Nyupplåning	200	0
Amortering	0	80
Låneskuld per 12-31	1 455	1 255

Lån som förfaller till räntejustering under år 2011 är bundna i långa avtal med valfri räntebindningstid.

Bolagets policy för räntebindning innebär att högst 50 % av lånestocken ska ha rörlig ränta, resterande del ska ha bunden ränta fördelat på högst fyra år. Viss avvikelse kan ske i intervall om +/- 10 % för att utnyttja kortsiktiga ränterörelser på penningmarknaden.

Samtliga refinansieringar som gjorts de senaste åren har tecknats med rörlig ränta på långa löptider. För att förändra räntebindningen enligt policyn används derivatinstrument (swappar).

Lån och medelränta per 2010-12-31

Räntejustering År	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel av totala lån %
2011	880	2,36	60
2012	75	1,97	5
2013	150	5,00	10
2014	125	2,62	9
2015	125	2,61	9
2020	100	2,68	7
Totalt	1 455	2,67	100

<i>Säkerhet för lånen (mkr)</i>	2010	2009
Kommunal borgen	1 455	1 255
Fastighetsinteckningar	0	10
Totalt	1 455	1 265

Borgensavgift erläggs med 0,25 % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2010 till 3,4 (3,3) mkr.

Brutto- och nettoränta under året

Brutto- och nettoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld

	Ränta 2010			Ränta 2009		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	36,6	2,70	152	40,7	3,14	169
Räntebidrag	-0,2	-0,02	-1	-0,3	-0,02	-1
Netto	36,4	2,68	151	40,4	3,12	168
Borgensavgift	3,4	0,25	14	3,3	0,25	14
Totalt	39,8	2,93	165	40,7	3,38	182

Drift- och underhållskostnader

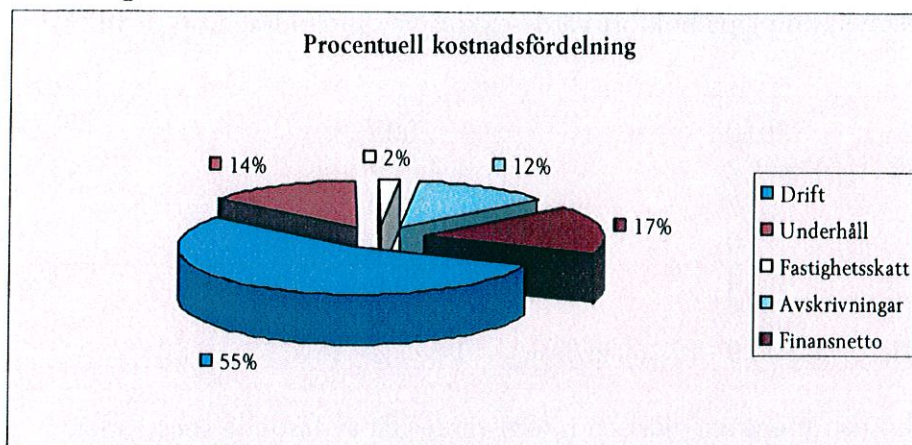
Driftkostnader netto uppgår till 128,7 (115,9) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 691 (668) kr/kvm. Ökningen avser till största delen ökade kostnader för vinterunderhåll samt fjärrvärme.

Drift- och underhållskostnader (netto)

	2010		2009	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	64,2	267	57,2	238
Övriga driftkostnader	64,5	268	58,7	244
Underhållskostnader	33,6	140	41,0	171
Fastighetsskatt	4,0	16	3,9	15
Förvaltningskostnader	166,3	691	160,8	668

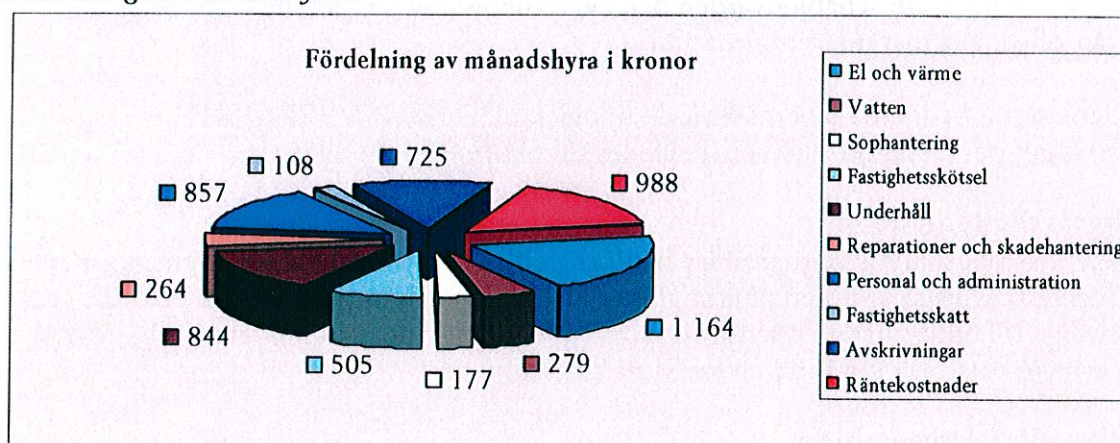
I beloppen ovan ingår även kostnader för central administration motsvarande 31 (31) kr/kvm.

Fördelning av kostnader



En genomsnittslägenhet motsvarar 71,2 kvm och kostar 5 910 kronor per månad. I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.

Fördelning av månadshyran



Driftnetto

Driftnettot exklusive central administration och försäljningskostnader uppgår till 85,6 (91,5) mkr motsvarande 355 (380 kr/kvm) kr/kvm.

Fastigheternas värde

Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde exklusive räntebidrag uppgår till 5,7 (6,1) %.

<i>Bokfört värde (mkr)</i>	2010		2009	
Bokfört värde 01-01	1 521,2		1 479,9	
Investeringar	12,7		66,9	
Avyttringar	0		0	
Avskrivningar	-26,4		- 25,6	
Nedskrivningar	-0,6		0	
Bokfört värde 12-31	1 506,9	(6 266 kr/kvm)	1 521,2	(6 325 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. En fastighet har under året värderats externt och det beräknade marknadsvärdet har använts i den interna värderingen.

Analysen har genomförts i en kassaflödesmodell med direktavkastningskrav mellan 5 och 8 %. Uppgift om schablonvärden och avkastningskrav har erhållits och bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 2 188,2 (2 122,0) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 690,3 (601,4) mkr.

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (143 mkr) och uppskjutna skattefordringar hänförliga till utnyttjade underskottsavdrag (39 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2010 till en skuld på 27,5 mkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel på 109 259 338 :12 disponeras enligt följande

Utdelning	565 500:00
Balanseras i ny räkning	108 693 838:12

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	241 348	241 976
Övriga förvaltningsintäkter		4 182	3 986
Summa nettoomsättning		245 530	245 962
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2,3	-122 056	-109 260
Underhållskostnader		-33 564	-41 014
Fastighetsskatt		-4 315	-4 203
Avskrivningar	4	-28 075	-27 803
Summa fastighetskostnader		-188 010	-182 280
Bruttoresultat		57 520	63 682
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-7 133	-7 568
Nedskrivning av markanläggning		-630	-
Rörelseresultat	6-9	49 757	56 114
Finansiella poster	10		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		470	581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 765	-43 727
Summa finansiella poster		-39 295	-43 146
Resultat efter finansiella poster		10 462	12 968
Årets skatt	11	-2 784	-3 614
Årets resultat		7 678	9 354

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Datorprogram	12	-	61
Summa immateriella anläggningstillgångar		-	61
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13,23	1 506 846	1 521 187
Inventarier	14	5 452	5 032
Pågående nybyggnader	15	158 089	12 699
Summa materiella anläggningstillgångar		1 670 387	1 538 918
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristig fordran på ägaren		1 050	-
Andra långfristiga fordringar		1 641	1 513
Uppskjuten skattefordran	20	10 148	12 905
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 839	14 418
Summa anläggningstillgångar		1 683 226	1 553 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		775	807
Övriga fordringar	16	90	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 704	2 901
Summa kortfristiga fordringar		7 569	3 712
Kassa och bank	18	70 236	3
Summa omsättningstillgångar		77 805	3 715
Summa tillgångar		1 761 031	1 557 112

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2010-12-31	2009-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 15 000 aktier á nom 1 000 kr		15 000	15 000
Reservfond		82 201	82 201
Summa bundet eget kapital	19	97 201	97 201
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		101 581	92 842
Årets resultat		7 678	9 354
Summa fritt eget kapital	19	109 259	102 196
Summa eget kapital		206 460	199 397
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	37 655	37 628
Summa avsättningar		37 655	37 628
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	1 455 000	1 255 000
Summa långfristiga skulder		1 455 000	1 255 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	-	5 897
Leverantörsskulder		26 431	22 040
Skuld till ägaren		5 668	5 705
Övriga kortfristiga skulder		1 351	1 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	28 466	30 017
Summa kortfristiga skulder		61 915	65 087
Summa skulder		1 554 570	1 357 715
Summa eget kapital och skulder		1 761 031	1 557 112

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar - 10 016

Ansvarsförbindelser

Garantiåtagande FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) 259 248

KASSAFLÖDEANALYS

Belopp i tkr

	2010	2009
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	10 462	12 969
Avskrivningar som belastar resultatet	28 844	27 986
Realisationsvinster som belastar resultatet	-	-
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	39 306	40 954
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	-	45
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-5 035	10 148
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	2 726	1 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 997	52 155
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-160 252	-19 409
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160 252	-19 409
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagning (+)/amortering (-) av låneskulder	200 000	-79 571
Utdelning	-615	-732
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	199 385	-80 303
Årets kassaflöde	76 130	-47 557
Likvida medel vid årets början	-5 894	41 663
Summa likvida medel vid årets slut	70 236	-5 894

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

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

Driftnetto

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

Skatter

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

Värderingsprinciper

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Avskrivning på byggnader har gjorts enligt linjär metod. Avskrivningarna motsvarar 1,5 % av de samlade anskaffningsvärdena. I anskaffningsvärdet för byggnader ingår 24 214 tkr avseende installationer med tillämpad livslängd på 10 år, samt 6 612 tkr avseende markanläggningar med tillämpad livslängd på 5 år.

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

Aktiveringsprinciper

Vid ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som dels innebär en standardförbättring dels medför en varaktig resultatförbättring genom sänkta kostnader. Räntekostnader och andra indirekta kostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej. Om underhållsåtgärderna berättigar till räntestöd sker aktivering upp till bidragsunderlaget.

Noter

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

Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2010	2009
Bostäder	219 002	219 839
Lokaler	16 932	16 933
Övrigt	6 365	6 408
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-246	-348
Lokaler	-341	-294
Övrigt	-364	-562
Summa hyresintäkter	241 348	241 976

Not 2 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel, städ och reparationer	30 707	25 278
Taxebundna kostnader	30 343	27 813
Uppvärmning	34 091	29 593
Lokal administration	14 206	13 994
Avgälder	1 060	1 099
Övriga driftkostnader	11 649	11 483
Summa driftkostnader	122 056	109 260

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2010	2009
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	208	200
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	26
Summa arvode och kostnadsersättningar till revisorer	208	226

Not 4 Planenliga avskrivningar per funktion

	2010	2009
Immateriella anläggningstillgångar		
Fastighetskostnader		
Datorprogram	56	644
	56	644
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Datorprogram	5	55
	5	55
Materiella anläggningstillgångar		
Fastighetskostnader		
Byggnader	26 438	25 642
Inventarier	1 581	1 517
	28 019	27 158
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Byggnader	-	-
Inventarier	134	128
	134	128
Totalt fastighetskostnader	28 075	27 803
Totalt centrala administrations- och försäljningskostnader	139	183
Summa avskrivningar	28 214	27 986

Not 5 Centrala administrations- och försäljningskostnader

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

Not 6 **Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor**

2010		2009	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
34	69%	35	70%

I bolagets styrelse är 36% (36%) av ledamöterna kvinnor och i bolagets ledning är 20% (20%) kvinnor.

Not 7 **Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda**

2010		2009	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 169	12 385	1 203	11 698

Styrelsen
Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 108 tkr (139 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 88 tkr (91 tkr).

VD
Pensionsförmåner utgår i enlighet med Tyresö Bostäders avtal KAP-KL samt avtal om Alternativ KAP-KL och kompletterande pension hos Moderna Försäkringar. Pensionsålder 65 år.
Tyresö Bostäder har tecknat sjukvårdsförsäkring för VD med årlig premie på 8 tkr. Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Not 8

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2010		2009	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)
13 554	5 510 (1 277)	12 901	5 993 (1 913)

Av årets pensionskostnader avser 563 tkr (608 tkr) gruppen styrelse och VD.

Not 9

Sjukfrånvaro

	2010			2009		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Antal anställda	11	24	34	10	24	34
Sjukfrånvaro totalt	4,7%	5,4%	5,2%	3,0%	5,0%	4,5%
- 29 år			*)			*)
30-49 år			3,6%			3,0%
50- år			7,3%			*)
Korttid (-59 dagar)	2,9%	4,4%	3,9%	3,1%	3,4%	3,3%
Långtid (60- dagar)	1,8%	1,0%	1,3%	0,0%	1,8%	1,3%

*) redovisas ej

Not 10 **Finansiella poster**

	2010	2009
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter	195	271
Dröjsmålsräntor	275	310
Summa	470	581
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Fastighetslån	36 305	40 408
Avgår räntebidrag	-188	-285
Ränteskillnadsersättning mm	33	2
Övriga räntor	11	6
Övriga kostnader i resultat	220	277
Borgensavgift Tyresö Kommun	3 384	3 320
Summa	39 765	43 727

Not 11 **Skatt på årets resultat**

	2010	2009
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	2 784	3 614
Summa årets skatt	2 784	3 614

Not 12 **Datorprogram**

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 623	5 623
Nyanskaffningar under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 623	5 623
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 562	-4 863
Årets avskrivningar enligt plan	-61	-699
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 623	-5 562
Utgående planenligt restvärde	-	61
Utgående bokfört värde	-	61

Not 13 **Byggnader och mark**

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 697 305	1 630 379
Nyanskaffningar byggnader under året	10 659	66 926
Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	4 543	4 543
Nyanskaffningar markanläggningar under året	2 068	-
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	168 888	168 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 883 463	1 870 736
Ackumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Byggnader och markanläggningar	-340 237	-314 595
Årets avskrivningar enligt plan	-26 438	-25 642
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-366 675	-340 237
Ackumulerade nedskrivningar	-9 312	-9 312
Årets nedskrivning	-630	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 942	-9 312
Utgående planenligt restvärde	1 506 846	1 521 187
Utgående bokfört värde	1 506 846	1 521 187

Not 14 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 822	11 781
Nyanskaffningar under året	2 135	1 041
Avyttringar och utrangeringar under året	-621	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 336	12 822
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 790	-6 145
Avyttringar och utrangeringar under året	621	-
Årets avskrivningar enligt plan	-1 715	-1 645
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 884	-7 790
Utgående planenligt restvärde	5 452	5 032
Utgående bokfört värde	5 452	5 032
Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 215 tkr redovisas som administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 299 tkr.		

Not 15 Pågående ny- och ombyggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 699	61 255
Nyanskaffningar/inköp under året	158 117	18 370
Överfört till färdigställda fastigheter	-12 727	-66 926
Summa pågående ny- och ombyggnad	158 089	12 699

Not 16 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	90	4
Momsfordran	-	-
Summa övriga fordringar	90	4

Not 17 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntebidrag	23	35
Övriga förutbetalda kostnader	6 681	2 866
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 704	2 901

Not 18 **Kassa och bank**

	2010-12-31	2009-12-31
Kassa	4	3
Swedbank	70 232	-
Övriga banker	-	-
Summa kassa och bank	70 236	3

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

Not 19 **Eget kapital**

	2010-12-31	2009-12-31
Aktiekapital		
Vid årets början	15 000	15 000
Vid årets slut	15 000	15 000
Reservfond		
Vid årets början	82 201	82 201
Vid årets slut	82 201	82 201
Balanserade vinstmedel		
Vid årets början	102 196	93 574
Utdelning	-615	-732
Årets resultat	7 678	9 354
Vid årets slut	109 259	102 196

Not 20 **Avsättningar för uppskjuten skatt**

2010-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-37 655
Underskottsavdrag	10 148	-
	10 148	-37 655
2009-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-37 628
Underskottsavdrag	12 905	-
	12 905	-37 628

Not 21 **Skulder till kreditinstitut**

	2010-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	100 000
Utnyttjad checkräkningskredit, Swedbank	-
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	-

Not 22 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Semesterlön	1 321	1 275
Utgiftsräntor	3 763	7 404
Förutbetalda hyror	16 121	16 333
Övriga upplupna kostnader	7 261	5 005
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 466	30 017

Not 23

Fastigheter, taxeringsvärde

Fastighet	Taxeringsvärde 2010		
	Mark	Byggnad	Total
Gösen 1	14 756	34 424	49 180
Nejonögat 1	5 600	19 400	25 000
Bollmora 1:64,1:76, 1:77, 3:1, Nyboda 1:3	48 573	110 843	159 416
Bollmora 1:107	4 286	14 800	19 086
Strand 1:520	-	-	-
Strand 1:519	-	-	-
Tyresö 1:480	-	-	-
Alby 1:790-798	16 195	53 816	70 011
Alby 1:1188-1191	4 236	14 000	18 236
Bollmora 9:1	4 940	15 000	19 940
Bollmora 9:2	4 940	14 200	19 140
Kringlan 13	14 400	43 000	57 400
Diamanten 7	27 000	73 000	100 000
Turkosen 4	-	-	-
Bollmora 2:588	-	-	-
Bollmora 2:134	-	-	-
Bollmora 2:590	-	-	-
Kumla 3:1574, 3:1575	7 000	18 600	25 600
Vinrankan 2	7 054	17 165	24 219
Vinrankan 1	7 000	18 600	25 600
Kumla 3:1086	21 730	72 200	93 930
Kamomillen 1	6 000	17 400	23 400
Kumla 3:392	10 227	48 400	58 627
Kumla 3:1361	-	-	-
Kumla 3:1345	-	-	-
Kumla 3:652	-	-	-
Kumla 3:656	-	-	-
Veronikan 1	15 400	41 000	56 400
Bergaliden 8	11 400	37 000	48 400
Kumla 3:1600	5 000	13 600	18 600
Rullstensåsen 1	7 200	22 400	29 600
Koriandern 1	16 418	46 813	63 231
Koriandern 2	17 600	46 000	63 600
Näsby 4:1469	-	764	764
Angelikan 1, Basilikan 1	33 000	96 000	129 000

Not 23

Fastigheter, taxeringsvärde, forts

Fastighet	Taxeringsvärde 2010		
	Mark	Byggnad	Total
Nyboda 1:6	17 223	45 730	62 953
Nyboda 1:7	16 981	49 564	66 545
Nyboda 1:8	11 800	36 000	47 800
Nyboda 1:9	18 857	52 145	71 002
Nyboda 1:4	17 684	49 425	67 109
Nyboda 1:5	20 717	59 511	80 228
Nyboda 1:12	25 268	74 277	99 545
Nyboda 1:13	19 412	58 200	77 612
Nyboda 1:10	9 600	31 000	40 600
Nyboda 1:11	16 565	52 684	69 249
Nyboda 1:14	-	-	-
Målaren 1	1 412	10 426	11 838
Kumla 3:395	1 640	594	2 234
Bollmora 1:110	364	1 531	1 895
	487 478	1 409 512	1 896 990

FEMÅRSÖVERSIKT (Nyckeltal)

		2010	2009	2008	2007	2006
Bostäder	st	3 125	3 124	3 124	3 125	3 125
Bostads- och lokalyta	kvm	240 473	240 492	240 720	241 018	241 038
Medelhyra bostäder	kr/kvm	996	995	976	961	961
Omflyttningsfrekvens	%	10,8	12,3	12,5	12,7	15,8
Vakanser, bostäder per 1231	st	0	0	0	0	0
Omsättning	Mkr	246	246	242	238	238
Resultat efter finansiella poster	Mkr	10	13	49	10	6
Balansomslutning	Mkr	1 761	1 557	1 621	1 592	1 510
Direktavkastning	%	5,7	6,1	7,5	7,0	6,2
Synligt eget kapital	Mkr	206	199	191	155	148
Avkastning på eget kapital	%	3,8	4,8	21,3	4,7	2,5
Soliditet	%	11,7	12,8	11,8	9,7	9,8
Fastighetslån	Mkr	1 455	1 255	1 335	1 335	1 273
Skuldsättningsgrad	ggr	7,0	6,3	7,0	8,6	8,6
Genomsnittlig låneränta	%	2,87	2,69	4,02	4,11	4,01
Fastighetsinvesteringar	Mkr	158	18	72	101	24
Årsanställda	antal	34	33	32	32	32
Personalomsättning	%	12	17	9	9	11
Sjukfrånvaro	%	5,2	4,5	3,0	6,0	12,5

Styrelse, revisorer och ledande befattningshavare

Ordinarie ledamöter

Olle Chevalier (m), ordförande
Ulf Perbo (kd), t.o.m. 2010-10-20
Peder Holmström (m)
Dick Bengtson (m)
Håkan Ericsson (c)
Ulf Lönnqvist, (s)
Mathias Tegnér (s)
Christina Tallberg (s)
Anna-Britta Asp (s)
Karin Nordh, arbetstagarrepresentant, SKTF
Margaretha Gyllenberg, arbetstagarrepresentant, SKTF

Ordinarie revisor

Björn Flink, auktoriserad revisor

Suppleant

Helle Kant, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Palle Carlsson (s)

Suppleant

Rolf Lovén (m)

Ledande befattningshavare

Björn Andersson, verkställande direktör
Lars Gustavsson, underhållschef
Jan Stenman, förvaltningschef
Thomas Särelind, teknisk chef
Maria Öberg, ekonomichef

Tyresö den 16 februari 2011



Olle Chevalier
Ordförande



Peder Holmström



Håkan Ericsson



Dick Bengtson



Ulf Lönnqvist



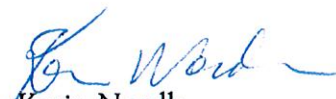
Mathias Tegnér



Anna-Britta Asp



Christina Tallberg



Karin Nordh
Arbetsstagarrepresentant, SKTF

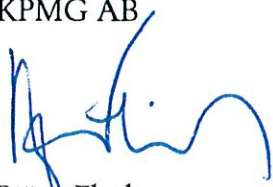


Margaretha Gyllenberg
Arbetsstagarrepresentant, SKTF



Björn Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 februari 2011
KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB

Org nr 556482-8787

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Tyresö Bostäder AB för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Tyresö den 17 februari 2011

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB
Organisationsnummer 556482-8787

Granskningsrapport för år 2010

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2010.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed 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 granskningen 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 4 mars 2011



Paul Carlsson

Av kommunfullmäktige i Tyresö kommun
utsedd lekmannarevisor