

ÅRSREDOVISNING 2017

FÖR

TYRESÖ BOSTÄDER AB
556482-8787

VD har ordet

2017 blev året då vi äntligen kom igång med nyproduktion på allvar – dessutom med två parallella projekt. Det ena är 140 lägenheter på Temyntan som har gått rekordsnabbt. Från planarbete till spade i backen på drygt ett år tack vare ett gott samarbete mellan Tyresö Bostäder, kommunens tjänstemän och politiker. Att vi dessutom hade möjlighet att ropa av ett redan upphandlat typhus och fick ett bidrag från Länsstyrelsen gör att vi dessutom kan hålla rekordlåg hyresnivå när det blir dags för inflyttning till sommaren 2018.

Vårt andra projekt som började byggas var Hasselbacken, där förutsättningarna har sett annorlunda ut. Inte desto mindre är även det bygget av 200 lägenheter, ett P-hus samt ett kontor i full gång och där första inflytt kommer att ske i början av hösten 2018.

Tyresö fortsätter att växa vilket ökar trycket på nya hyresrätter, och vi fortsätter att planera för fler nyproducerade lägenheter runtom i Tyresö. Från Trollbäcken, via Granängsringen och Tyresö Centrum till Tyresö Strand har vi cirka 600 lägenheter i olika stadier av planering.

Vi har även underhållit och investerat i våra befintliga fastigheter och lägenheter, närmare bestämt för nästan 60 miljoner kronor. Förutom det sedvanliga inre lägenhetsunderhållet har vi investerat i åtgärder mynnat från myndighets- och arbetsmiljökrav, energibesparingar och driftsäkerhet.

Tyvärr har 2017 även varit ett olycksdrabbat år, både vad gäller bränder och vattenskadorna. Hela sju stycken bränder har blossat upp med både större och mindre skador som följd. Det har i samtliga fall varit den mänskliga faktorn som legat bakom, så vi uppmanar alla våra hyresgäster att kontrollera sina brandvarnare en extra gång.

Miljön står alltid i fokus och under året som gått har vi i princip bytt ut hela vår bilpark till nya effektiva och miljömässigt hållbarare bilar varav hälften drivs med el och hälften med diesel. Insamling av matavfall har införts i en rad områden och kommer successivt att byggas ut.

Tyresö i februari 2018

Maria Öberg, VD

Tyresö Bostäder AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787, avger följande redogörelse för år 2017.

Verksamheten

Tyresö Bostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ska äga, förvalta och hyra ut hållbara och prisvärda 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 2017 till 233 470 kvm innefattande 3 070 lägenheter (215 847 kvm) och 157 lokaler (17 623 kvm).

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod drygt 29 000 i bolagets intressekö och antalet intresseanmälningar per ledig lägenhet har under året varierat mellan 800 till över 3 700.

Omflyttningen under 2017 uppgick till 7,5 (7,3) % för hela året, varav 3,2 (2,7) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till 0,3 (0,4) % av totala hyresintäkter. Det totala hyresbortfallet uppgick till 0,9 (1,2) mkr. Fördelat på bostäder 0,4 (0,6), lokaler 0,3 (0,4) och bilplatser 0,2 (0,2).

Bostadshyror

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 1 122 kr/kvm och från 1 januari 2017 med en justering på 0,75 % vilket gav en hyresnivå på 1 126 kr/kvm.

Hyresnivån för 2018 ökar med 1% från första januari till 1 137 kr/kvm efter en överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Personal

Medelantalet anställda för 2017 var 42 (40) personer varav 16 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 39 (36). Medelåldern uppgick till 49,2 år och genomsnittlig anställningstid var 9,7 år.

Investeringar under året

Investeringar i fastigheter och markinstallationer har under året gjorts med 287,0 (102,4) mkr och investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 6,9 (0,7) mkr.

Drift och underhåll

Total underhållskostnad för år 2017 uppgick till 39,4 (38,5) mkr.

Under 2017 så har vi hanterat 123 vattenskador och 7 bränder och ett flertal projekt av såväl mindre som större karaktär.

Arbetet med att se över taksäkerheten på våra fastigheter har fortsatt under 2017, ett arbete som vi startade 2016 och går i mål med under 2018. En omfattande inventering av våra fastigheter har utförts och kommer att vara till hjälp för framtida underhållsplanering.

Under året har vi fortsatt arbetet för att spara energi, öka driftsäkerheten och få högre komfort. I flera områden har vi utfört energisparande åtgärder som beräknas minska energiförbrukningen. I området Vinrankan har vi installerat bergvärme och på Åkervägen har vi installerat frånluftvärmepumpar.

Vi har även utfört liknande åtgärder i flera områden. På Granängsringen har vi monterat luftvärmepumpar i vindslägenheterna vilket ger en bättre komfort för hyresgästerna samt sänkt energiförbrukning.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 2,1 (0,9) mkr och det hyresgäststyrda underhållet till 2,8 (4,4) mkr.

Drift- och underhållskostnader

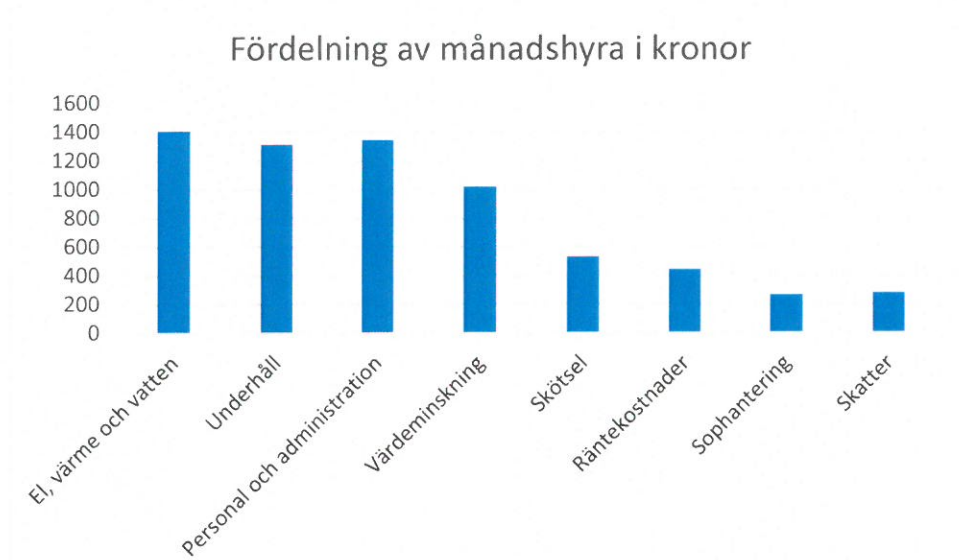
Driftkostnader netto uppgår till 111,8 (110,2) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Ökningen avser bland annat ökad hantering av besiktningsskador. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 667(656) kr/kvm

Drift- och underhållskostnader (netto)

	2017		2016	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	63,0	269	61,6	264
Övriga driftkostnader	48,8	209	48,6	208
Underhållskostnader	39,4	169	38,5	165
Fastighetsskatt	4,6	20	4,5	19
Förvaltningskostnader	155,8	667	153,1	656

En genomsnittslägenhet motsvarar 70,3 kvm och kostar 6 603 kronor per månad. I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.

Fördelning av månadshyran



Driftnetto

Driftnettot uppgår till 86,8 (89,2) mkr motsvarande 372 (382) kr/kvm.

Fastigheternas värde

Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde uppgår till 5,0 (5,2) %.

Direktavkastning på marknadsvärde uppgår till 2,3 (2,7) %.

Bokfört värde (mkr)	2017	2016
Bokfört värde 01-01	1 728,9	1 719,8
Investeringar	19,4	52,0
Avyttringar	-0,1	-11,2
Avskrivningar	-36,9	-35,6
Återförda nedskrivningar	0	3,9
Bokfört värde 12-31	1 711,3	1 728,9
	(7 330 kr/kvm)	(7 407 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.

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 4 072 (3 464) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 2 361 (1 735) mkr.

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 117,7 (130,2) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 65,2 (68,4) mkr. Det tillsammans med nyupplåning har använts till investeringar 277 (84,8) mkr samt utdelning med 0,2 (0,2) mkr.

Sammantaget minskade likvida medel med 12,5 (36,5) mkr.

Fastighetslån och räntor

<i>Fastighetslånen (mkr)</i>	2017	2016
Lån per 01-01	1 240	1 340
Nyupplåning	200	0
Amortering	0	100
Låneskuld per 12-31	1 440	1 240

Bolagets policy för räntebindning innebär att högst 50 % av lånestocken ska ha rörlig ränta, resterande del ska ha bunden ränta fördelat på högst tre år (20/20/10 %). 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 2017-12-31

Räntejustering	Lånebelopp	Snittränta	Andel av
År	Mkr	%	totala lån %
2018	690	0,47	48
2019	300	1,05	21
2020	250	0,70	17
2021	100	0,03	7
2022	100	0,34	7
Totalt	1 440	0,59	100

<i>Säkerhet för lånen (mkr)</i>	2017	2016
Kommunal borgen	1 440	1 240

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö Kommun med 0,4 (0,4) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2017 till 5,2 (5,1) mkr.

Bruttoränta under året

Bruttoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld. (1340 Mkr)

	Ränta 2017			Ränta 2016		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	11,7	0,87	50	17,6	1,39	75
Borgensavgift	5,2	0,40	22	5,1	0,40	22
Totalt	16,9	1,27	72	22,7	1,79	97

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (191 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2017 till en skuld på 42 mkr.

Eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings fond	Reservfond	Balanserade vinstmedel	S.a Eget kapital
2017-01-01	15 000	3 868	82 201	459 666	560735
Utdelning				-201	
Årets resultat				18 379	
2017-12-31	15 000	3 868	82 201	477 843	578912

Bolagets framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De kommande två åren kommer Tyresö Bostäder ta emot över 300 nya hyresgäster i pågående nyproduktion. Därutöver finns planer på cirka 400 hyresrätter på eller i angränsning till våra befintliga områden, vilket bidrar till att minska den fortsatt starka efterfrågan på hyresrätter.

Tyresö Bostäder står inför ett antal år med större underhållsbehov av våra äldre fastigheter, där bolaget måste säkerställa att fastigheterna renoveras i lämplig takt. I samband med renoveringarna är det viktigt att Tyresö Bostäder tillsammans med Hyresgästföreningen kommer överens om en hållbar hyresnivå för att säkerställa bolagets framtida ekonomiska stabilitet.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel på 477 843 413 disponeras enligt följande

Utdelning	226 500
Balanseras i ny räkning	477 616 913

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2017	2016
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	269 872	267 305
Övriga förvaltningsintäkter		5 199	4 023
Summa nettoomsättning		275 071	271 329
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-39 382	-38 474
Driftkostnader	2,3	-111 795	-110 272
Personalkostnader	4-6	-32 507	-28 939
Fastighetsskatt		-4 611	-4 408
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10-12	-38 599	-38 610
Summa rörelsekostnader		-226 894	-220 703
Resultat vid avyttring av fastigheter		-500	74 669
Rörelseresultat		47 676	125 294
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		159	161
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 899	-22 687
Summa finansiella poster	7	-16 740	-22 526
Resultat efter finansiella poster		30 937	102 768
Bokslutsdispositioner	8	-6 664	-4 973
Resultat före skatt		24 273	97 795
Skatt på årets resultat	9	-5 895	-6 189
Årets resultat		18 379	91 607

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	1 711 310	1 728 979
Inventarier	11	8 062	2 685
Pågående nybyggnader	12	311 619	60 961
Summa materiella anläggningstillgångar		2 030 992	1 792 625
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		998	1 007
Summa finansiella anläggningstillgångar		998	1 007
Summa anläggningstillgångar		2 031 990	1 793 632
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristig fordran på ägaren		0	0
Hyses- och kundfordringar		1 112	693
Övriga fordringar	13	1 815	1 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 187	4 289
Summa kortfristiga fordringar		8 113	6 034
Kassa och bank	15	117 654	130 166
Summa omsättningstillgångar		125 767	136 201
Summa tillgångar		2 157 757	1 929 832

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	15 000	15 000
Uppskrivningsfond		3 867	3 867
Reservfond		82 201	82 201
Summa bundet eget kapital		101 069	101 069
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		459 465	368 059
Årets resultat		18 379	91 607
Summa fritt eget kapital	17	477 843	459 666
Summa eget kapital		578 912	560 735
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	8	19 687	13 524
Överavskrivning		1 727	1 227
Summa obeskattade reserver		21 414	14 751
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	42 049	40 235
Summa avsättningar		42 049	40 235
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 205 000	920 000
Summa långfristiga skulder		1 205 000	920 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 872	29 600
Skuld till ägaren		5 822	8 188
Övriga kortfristiga skulder		2 464	4 552
Skulder till kreditinstitut	19	235 000	320 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	32 224	31 772
Summa kortfristiga skulder		310 382	394 112
Summa skulder		1 578 845	1 369 098
Summa eget kapital och skulder		2 157 757	1 929 832

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2017	2016
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	30 937	102 768
Avskrivningar som belastar resultatet	38 599	38 610
Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet	500	-74 669
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	70 036	66 709
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-2 070	-133
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-2 811	1 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 155	68 453
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-276 966	-84 759
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-500	80 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-277 466	-4 719
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagning (+)/amortering (-) av låneskulder	200 000	-100 000
Utdelning	-201	-237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	199 799	-100 237
Årets kassaflöde	-12 512	-36 503
Likvida medel vid årets början	130 166	166 668
Summa likvida medel vid årets slut	117 654	130 166

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 nuvärdesberäknats.

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. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. 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.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Noter

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

Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2017	2016
Bostäder	240 391	239 186
Lokaler	22 621	22 379
Övrigt	7 744	6 956
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-418	-551
Lokaler	-251	-413
Övrigt	-215	-252
Summa hyresintäkter	269 872	267 305

Not 2 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel och städ	13 449	15 370
Reparationer	6 634	7 380
Taxebundna kostnader		
- vatten	13 713	13 381
- el	11 174	10 150
- avfallshantering	9 980	9 581
- uppvärmning	28 109	28 492
Övriga driftkostnader	28 737	25 919
Summa övriga externa kostnader	111 795	110 272

Not 3

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2017	2016
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	275	310
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	19
Skatterådgivning		
Andra uppdrag		
Summa arvode och kostnadsersättningar till revisorer	275	329

Not 4

**Medelantalet anställda, fördelning på
män och kvinnor**

2017		2016	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
42	63%	40	66%

I bolagets styrelse är 46% (46%) av ledamöterna kvinnor och i bolagets ledning är 57% (57%) kvinnor.

Not 5 Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2017		2016	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 269	17 821	1 257	16 130

Styrelsen
Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 78 tkr (76 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 174 tkr (169 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 15 tkr. Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid.
Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2017		2016	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)
19 090	9 057 (2 991)	17 387	7 719 (2372)

Av årets pensionskostnader avser 583 tkr (359 tkr) gruppen styrelse och VD.

Not 7 **Finansiella poster**

	2017	2016
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Fondemission	0	0
Ränteintäkter	2	3
Dröjsmålsräntor	157	157
Summa	159	161
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Fastighetslån	11 662	17 574
Övriga räntor	43	37
Övriga kostnader i resultat	0	0
Borgensavgift Tyresö Kommun	5 195	5 076
Summa	16 899	22 687

Not 8 **Bokslutsdispositioner**

	2017	2016
Förändring överavskrivningar	-500	-1227
Förändring periodiseringsfond	-6 164	-3 746
Summa	-6 664	-4 973

Not 9

Skatt på årets resultat

	2017	2016
Årets skatt	4 079	2 480
Korrigering föregående års skatt	2	30
Uppskjuten skatt	1 814	3 679
Summa årets skatt	5 895	6 189
Avstämning aktuell skatt		
Resultat för skatt	24 273	97 795
Ej skattepliktiga intäkter	500	-74 672
Ej avdragsgilla kostnader	518	169
Skillnad mellan bokförda - och skattemässiga avskrivningar	-6 801	-12 055
Underskottsavdrag	0	0
Schablonintäkt p-fond	49	35
Beskattningsbart resultat	18 539	11 272
Skatt 22%	4 079	2 480

Not 10

Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader	2 082 578	2 062 787
Nyanskaffningar byggnader under året	17 366	42 218
Avyttring byggnader	-370	-22 427
Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	9 978	9 144
Nyanskaffningar markanläggningar under året	1 437	834
Avyttring markanläggningar under året	-209	
Akkumulerade anskaffningsvärden mark	189 694	182 109
Nyanskaffning mark under året	630	8 987
Uppskrivning mark		
Avyttring mark under året	0	-1 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 301 103	2 282 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Byggnader och markanläggningar	-543 330	-520 391
Avyttring under året	431	12 675
Årets avskrivningar enligt plan	-36 951	-35 614
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-579 850	-543 330
Akkumulerade nedskrivningar	-9 942	-13 809
Årets nedskrivningar	0	3 867
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 942	-9 942
Utgående planenligt restvärde	1 711 310	1 728 978
Utgående bokfört värde	1 711 310	1 728 978

Not 11 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 394	17 090
Nyanskaffningar under året	6 877	717
Avyttringar och utrangeringar under året	-3 027	-2 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 244	15 394
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 709	-14 090
Avyttringar och utrangeringar under året	3 027	2 413
Årets avskrivningar enligt plan	-1 500	-1 032
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 182	-12 709
Utgående planenligt restvärde	8 062	2 685
Utgående bokfört värde	8 062	2 685
Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 963 tkr redovisas som externa kostnader Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 2707 tkr.		

Not 12 Pågående nybyggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60 961	29 008
Nyanskaffningar/inköp under året	268 159	59 304
Överfört till färdigställda fastigheter och mark	-17 500	-27 351
Summa pågående ny- och ombyggnad	311 619	60 961

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	975	526
Momsfordran	840	526
Summa övriga fordringar	1 815	1 052

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	1618	2038
Övriga förutbetalda kostnader	3 569	2 251
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 187	4 289

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	0	7
Swedbank	117 533	130 098
Övriga banker	121	62
Summa kassa och bank	117 654	130 166

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

Not 16 **Antal aktier och kvotvärde**

	2017-12-31	2016-12-31
Antal aktier	15 000	15 000
Kvotvärde i kr	1 000	1 000

Not 17 **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel på 477 843 413 disponeras enligt följande

Utdelning, 15000 aktier x 15,1 per aktie	226 500
Balanseras i ny räkning	477 616 913

Not 18 **Avsättningar för uppskjuten skatt**

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	-42 049	-40 235
Skattemässigt restvärde	1 329 857	1 356 400
Bokfört restvärde byggnader	1 520 987	1 539 285
Temporär skillnad	-191 130	-182 885
Uppskjuten skatteskuld (22%)	-42 049	-40 235

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år från balansdagen	235 000	320 000
Skulder som förfaller inom 2-5 år från balansdagen	1 205 000	920 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	0
Summa skulder till kreditinstitut	1 440 000	1 240 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Semesterlön	1 312	1 206
Utgiftsräntor	2 214	3 145
Förutbetalda hyror	22 617	21 721
Övriga upplupna kostnader	6 080	5 701
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 224	31 772

Not 21 Eventuella förpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Garantiåtagande FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)	339	310

FEMÅRSÖVERSIKT		2017	2016	2015	2014	2013
Nyckeltal						
Bostäder	st	3070	3 069	3 129	3 128	3 280
Bostads- och lokalyta	kvm	233 470	233 394	238 204	238 376	250 966
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 126	1 122	1 107	1 094	1 077
Omflyttningsfrekvens	%	7,5	7,3	8,5	8,9	9,7
Vakanser, bostäder 31 dec	st	0	0	1	1	3
Omsättning	Mkr	275	271	274	274	280
Resultat efter finansiella poster	Mkr	31	103	31	205	21
Balansomslutning	Mkr	2 158	1 930	1 925	1 891	1 956
Direktavkastning bokfört värde	%	5,0	5,2	5,7	5,8	5,8
Direktavkastning marknadsvärde	%	2,3	2,7	3,2	3,4	3,5
Synligt eget kapital	Mkr	579	561	469	451	249
Avkastning på eget kapital	%	3,2	17,5	4,1	56,2	6,8
Soliditet	%	27,8	29,8	24,9	24,0	12,8
Justerad soliditet	%	53,6	52,2	47,9	46,0	39,2
Fastighetslån	Mkr	1 440	1 240	1 340	1 340	1 605
Skuldsättningsgrad	ggr	2,5	2,2	2,9	3,0	6,4
Genomsnittlig låneränta	%	0,59	1,13	1,68	2,27	2,73
Fastighetsinvesteringar	Mkr	285,5	102	23	29	34
Årsarbetare	antal	39	36	37	36	38
Personalomsättning	%	9,5	10,1	10,8	16,2	15,4

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 + obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till synligt eget kapital

Genomsnittlig låneränta

Fastighetslånenens 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)
Liselotte Stjernfeldt (m)
Bertil Axelsson (c)
Mathias Tegnér (s)
Thomas Henriksson (s)
Marie Åkesdotter (mp)
Petra Reinholdsson (s)

Suppleanter

Ulla Hoffmann (v)
Ida Antonsson(m)

Arbetsstagarrepresentanter

Ann-sofie Persson, Vision
Dan Lundqvist, Fastighetsanställdas förbund

Revisor

KPMG AB

Huvudansvarig revisor

Björn Flink, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Claes-Göran Enman

Ledande befattningshavare

Maria Öberg, verkställande direktör
Jan Stenman, förvaltningschef
Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare
Birger Salminen, teknisk chef
Christina Lind, ekonomichef
Mari Önnevall, kundservicechef
Pär Ihr, underhållschef

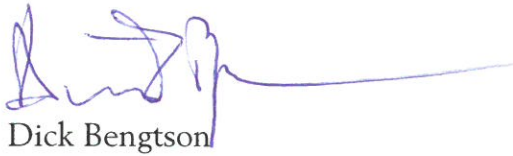
Tyresö den 9 februari 2018



Leif Kennerberg
Ordförande



Leif Lanke
Vice ordförande



Dick Bengtson



Liselotte Stjernfeldt



Bertil Axelsson



Mathias Tegnér



Thomas Henriksson



Marie Åkesdotter



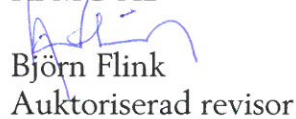
Petra Reinholdsson



Maria Öberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 mars 2018

KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tyresö Bostäder AB för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tyresö Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av rapporten 'VD har ordet' men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tyresö Bostäder AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tyresö Bostäder AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Stockholm den 8 mars 2018

KPMG AB



Björn Flink

Auktoriserad revisor