

Plats och tid: Tyresö Bostäder, Studiovägen 10
Fredag den 9 februari 2018 klockan 09.00 – 12.30

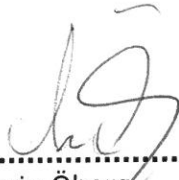
Beslutande: Leif Kennerberg, Ordförande
Bertil Axelsson
Dick Bengtson
Thomas Henriksson
Ulla Hoffmann
Petra Reinholdsson
Mathias Tegnér, t o m kl 11.30, § 37
Marie Åkesdotter

Övriga närvarande: Dan Lundqvist, arbetstagarrepresentant Fastighets
Ann-sofie Persson, arbetstagarrepresentant Vision
Maria Öberg, VD

Utses att justera: Petra Reinholdsson

Underskrifter

Sekreterare


.....
Maria Öberg

Ordförande


.....
Leif Kennerberg

Justerande

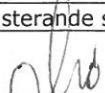
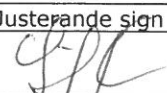


.....
Petra Reinholdsson

Paragrafer: 36 - 40

§ 36 Bokslut och årsredovisning 2017, bilagor

VD presenterade utfallet av 2017 år räkenskaper samt årsredovisning för 2017. Huvudansvarig revisor presenterade resultatet av bokslutsgranskning.

Styrelsen fastställde årsbokslut och årsredovisning för 2017.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			



Tyresö Bostäder AB
—der man vill bo

RESULTATRAPPOR (tkr)

INTÄKTER

	2017 UTFALL	2017 PROGNOS 2	Utfall jmf prognos	2017 BUDGET	Utfall jmf budget	2016 Utfall
Hysesintäkter brutto	273 676	272 819	857	271 563	2 113	271 625
Hysesbortfall	-883	-1 232	349	-1 126	243	-1 216
Rabatter	-2 921	-2 926	5	-3 013	91	-3 104
Hysesintäkter netto	269 872	268 660	1 212	267 425	2 447	267 305
Övriga intäkter	5 199	4 539	660	3 609	1 590	4 023

SUMMA INTÄKTER 275 071 273 200 1 871 271 034 4 037 271 329

KOSTNADER

Underhåll	-39 382	-45 392	6 009	-43 000	3 618	-38 474
Fastighetskatt	-4 611	-4 611	0	-4 590	-21	-4 408
Driftkostnader	-6 634	-6 913	279	-9 305	2 671	-7 380
Reparationer	-5 523	-6 180	657	-6 680	1 157	-5 882
Yttre skötsel	-3 769	-3 790	21	-3 760	-9	-3 735
Inre skötsel	-4 313	-4 710	397	-4 423	110	-5 910
Myndighetsbesiktningar, tillsyn	-13 713	-14 000	287	-11 800	-1 913	-13 381
Vatten	-11 174	-11 874	700	-10 916	-258	-10 150
El	-28 109	-29 500	1 391	-29 500	1 391	-28 492
Värme	-9 980	-9 818	-162	-10 010	30	-9 581
Renhållning	-927	-950	23	-950	23	-933
Riskkostnader, försäkringar	-10 294	-8 240	-2 054	-8 241	-2 052	-9 548
Hyses- & kundförluster	-915	-400	-515	-300	-615	-285
Avgälder	-1 084	-1 138	54	-1 272	188	-1 184
Arbetskraft	-32 507	-32 848	341	-32 465	-42	-28 939
Marknadsföring	-1 086	-965	-121	-1 410	324	-1 278
Övriga förvaltningskostnader	-14 275	-13 807	-468	-13 397	-878	-12 534
Driftkostnader	-144 302	-145 133	831	-144 429	127	-139 211
SUMMA KOSTNADER	-188 296	-195 136	6 840	-192 019	3 723	-182 093
DRIFNETTO	86 775	78 064	8 712	79 015	7 760	89 235

Kommentarer utfall jmf prognos 2	Kommentarer utfall jmf budget
Höjd hyra P-platser fr 1/10	Omsättningshyra Hemköp
Försäljning bilpark	Fakturerade vattenskador, förbättrad rutin fakturering av nycklar
Projekt startar senare	Viss del aktiverad till balansräkning
Mild höst-vinter	Årgärder för vattenspar sker 2018 Mild vår-vinter och färre köpta tjänster
Mild höst-vinter Mild höst-vinter	Nya mätare ger exakt förbrukning
Periodisering pågående skaor	Vattenskador, bränder Försäkringsärende negativt utfall
	Konsultarvode UH-plan och fast.system

	2017 UTFALL	2017 PROGNOS 2	Utfall jmf prognos	2017 BUDGET	Utfall jmf budget	2016 Utfall
RESULTATRAPPOR (tkr)						
Avskrivningar	-38 452	-38 873	422	-38 000	-452	-32 779
Utrangeringar	-147	-392	244	0	-147	-5 831
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	-38 599	-39 265	666	-38 000	-599	-38 610
FINANSIELLA POSTER						
Räntetäckter & bidrag	159	128	31	150	9	161
Räntekostnader inkl borgensavg	-16 899	-17 800	901	-19 100	2 201	-22 687
SUMMA RÄNTENETTO	-16 740	-17 672	932	-18 950	2 210	-22 526
RESULTAT EFTER	31 437	21 127	10 310	22 065	9 372	28 099
FINANSIELLA POSTER						
Poster av engångskaraktär	-500	0	-500	0	-500	74 669
Bokslutsdisposition	-6 664	0	-6 664	0	-6 664	-4 973
Skatt	-5 895	0	-5 895	0	-5 895	-6 189
RESULTAT	18 379	21 127	-2 748	22 065	-3 686	91 607

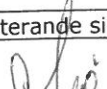
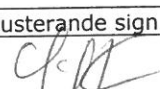

Kommentarer utfall jmf prognos 2	Kommentarer utfall jmf budget
	Påverkas av när projekt blir klara, komponenter utrangeras
	Fortsatt låga räntor
	Pärröksgången, återbetalning av mark (annekterad) som ej kunnat inregleras

§ 37 **Budget 2018, bilagor**

Efter justering av hyresintäkter utifrån höjda hyresnivåer budgeteras 2018 års intäkter att uppgå till 284 mkr. Budget för underhåll uppgår till 48 mkr och resultat efter finansiella poster förväntas uppgå till 16 mkr.

Investeringsbudget förutom nyproduktion uppgår till cirka 67 miljoner kronor.

Styrelsen beslutade att fastställa budget för år 2018.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

RESULTATRAPPOR (tkr)

	2017 UTFALL	2016 UTFALL	2017 PROGNOS 2	2018 BUDGET	Förändring Budget-18 vs Utfall 2017
INTÄKTER					
Hysesintäkter brutto	273 676	271 625	272 819	284 000	10 324
Hysesbortfall	-883	-1 216	-1 232	-1 150	-267
Rabatter	-2 921	-3 104	-2 926	-3 110	-189
Hysesintäkter netto	269 872	267 305	268 660	279 740	9 868
Övriga intäkter	5 199	4 023	4 239	4 200	-999
SUMMA INTÄKTER	275 071	271 329	272 900	283 940	8 869
KOSTNADER					
Underhåll	-39 382	-38 474	-45 392	-47 295	-7 913
Fastighetskatt	-4 611	-4 408	-4 611	-4 611	0
Driftkostnader					
Reparationer	-6 634	-7 380	-6 913	-7 267	-633
Yttre skötsel	-5 523	-5 882	-6 180	-6 540	-1 017
Inre skötsel	-3 769	-3 735	-3 790	-3 910	-141
Myndighetsbesiktningar, tillsyn	-4 313	-5 910	-4 710	-5 500	-1 187
El	-11 174	-10 150	-11 874	-12 500	-1 326
Värme	-28 109	-28 492	-29 500	-30 200	-2 091
Vatten	-13 713	-13 381	-14 000	-15 400	-1 687
Renhållning	-9 980	-9 581	-9 818	-10 368	-388
Kabel-TV	-927	-933	-950	-950	-23
Risikostnader, försäkringar	-10 294	-9 548	-8 240	-9 682	612
Hyses- & kundförluster	-915	-285	-200	-400	515
Avgälder	-1 084	-1 184	-1 138	-1 138	-54
Arbetskraft	-32 507	-28 939	-32 848	-34 308	-1 801
Marknadsföring	-1 086	-1 278	-965	-910	176
Övriga förvaltningskostnader	-14 275	-12 534	-13 807	-13 902	373
Driftkostnader	-144 302	-139 211	-144 933	-152 975	-8 673
SUMMA KOSTNADER	-188 296	-182 093	-194 936	-204 881	-16 585
DRIFNETTO	86 775	89 235	77 964	79 059	-7 716
AVSKRIVNINGAR	-38 599	-42 478	-39 265	-41 912	-3 313
FINANSIELLA POSTER					
Ränteutgifter & bidrag	159	161	128	130	-29
Räntekostnader inkl borgensavg	-16 899	-22 687	-17 800	-21 000	-4 101
SUMMA RÄNTENETTO	-16 740	-22 526	-17 672	-20 870	-4 130
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	31 437	24 232	21 027	16 277	-15 160
Poster av engångskaraktär	-500	74 669	0	0	0
RESULTAT FÖRE BOKSLUTS.DISP. OCH SKATT	30 937	98 901	21 027	16 277	-15 160

Kommentarer budget

Hysesjustering bostäder 1%
Temyntan 5 mån 3900 tkr och Hasselbacken 1 tr/mån fr sep 1600 tkr. P-platser

Försäkringsärenden 2017 och bilar

Planerade underhåll 2018

Budgeterat för ett normalår och Temyntan , Hasselbacken
Budgeterat enligt avtal och Hasselbacken , Temyntan
Energi deklarerationer

Budgeterat för ett normalår och Temyntan, Hasselbacken
Budgeterat för ett normalår och Temyntan, Hasselbacken
Nya fasta taxor 2018 och Temyntan, Hasselbacken
Temyntan och Hasselbacken

Ökade skador (badrum)

2,5% löneökning fr april. Vakanser och sjukskrivningar 2017

Fortsatt utveckling Vitec, konsult ekonomiavdelning

Temyntan och Hasselbacken

Nyupplåning 2018

Underhåll 2018

Fastighetsnr.	Fastighet	Fastighetsbeteckning	Fel/orsak/anledning	Omfattning	Åtgärdsförslag	Underhåll/investering	Uppskattad kostnad (inkl. moms)	Offererad kostnad (inkl. moms)
100	Mälaren 1			Handikapp Wc	Ombyggnad av handikapp Wc till visningsbadrum	Underhåll	100 000 kr	
402	Nejonöгат	Nejonöгат 1		Nya postboxar (LED list)		Underhåll	50 000 kr	
402	Nejonöгат	Nejonöгат 1	Fasad	Fåglar bygger bon och smustar ner fasaden	Några fönster är idag nätade pga fåglar. Göra resterande. Ev annan åtgärd. Ny shunt för bättre injustering värme. + Fördelning styr & regler	Underhåll	50 000 kr	
406	Ekbacken	Nyboda 1:3		1 av 4st undercentraler		Underhåll	200 000 kr	
414	Krusboda	Alby 1:790 - 1:798, 1:1188 - 1:1191		Byte av ytterdörrar till driftutrymmen		Underhåll	80 000 kr	
425	Bagarsvången	Bollimora 9:2		1st	Byt till säkrare dörrar	Underhåll	50 000 kr	
425	Bagarsvången	Bollimora 9:1,9:2		Hela fasaden	Isoleringsgips Nyinstallation av Bergvärme (idag fjärrvärme)	Underhåll	100 000 kr	
428	Kringelkroken	Kringlan 13		5 av 6st fastigheter	Färgning med KC-färg	Underhåll		1 001 200 kr
428	Kringelkroken	Kringlan 13		6 st trapphus Alla Omläggning	Bygga om ventilationen på vind 6 ställen	Underhåll	300 000 kr	
428	Kringelkroken	Kringlan 13		6 st trapphus Alla Omläggning	Målning och reparation Byte av nödutgångsskyltar Omläggning av plattor	Underhåll	200 000 kr	
460	Björkbacken	Bollimora 2:588		Uttjänta		Underhåll	400 000 kr	
460	Björkbacken	Bollimora 2:588		Sättningar i plattor		Underhåll	150 000 kr	
503	Centralområdet	Kumla 3:1086		Värmesystem	Nya radiatorer källare	Underhåll	50 000 kr	
503	Centralområdet	Kumla 3:1086		Ingen återvinning	Tilluft i skorsten	Underhåll	100 000 kr	
503	Centralområdet	Kumla 3:1086		Garage	målning garageportar 25 st.	Underhåll	75 000 kr	
516	Alléplan	Kumla 3:392		Ingen styrning	Byte styrsystem till fläktar	Underhåll	500 000 kr	
518	Restaurang	Kumla 3:652		Markupprustning	Säkerhet	Underhåll	300 000 kr	
520	Veronikan	Veronikan 1		Fasadregel frostspränger Gamla armaturer i klädskammare etc.. Kvalitet har gått igenom hela området. Sen länk till höger	Hela området - Söderfasad överkant	Underhåll	1 250 000 kr	
525	Bergaliden	Bergaliden 8		Hela omr	byta ut dessa	Underhåll		92 162 kr
525	Bergalidsgången	Bergaliden 8		Hela området, men omfattning är varierande på byggnaderna. Målning	Målningsarbete burspråk pelare vindskivor. Övriga trädetaljer	Underhåll		3 250 000 kr
550	Koriandern	Koriandern 1		Hela tvättstugan + 1st ny maskin	Upprustning av hela tvättstugan med målning och belysning	Underhåll	250 000 kr	
550	Koriandern	Koriandern 1		Hela tvättstugan + 1st ny maskin	Upprustning av hela tvättstugan med målning och belysning	Underhåll	250 000 kr	

550	Koriandern	Koriandern 2	Mattsläpp och hög fuktindikering	Hela tvättstugan	Upprustning av hela tvättstugan med målning och belysning	Underhåll	200 000 kr
550	Koriandern	Koriandern 2	Mattsläpp och hög fuktindikering	Hela tvättstugan + 1st ny maskin	Upprustning av hela tvättstugan med målning och belysning	Underhåll	250 000 kr
550	Koriandern/Far margården	Näsby 4:1469	Underhåll	Stomme/Trossbotten, Hängränna, Skorsten	Komplettering trossbotten, Reparation av trasig asfboard, ny hängränna + stuprör, Nytt skorstensbeslag	Underhåll	90 875 kr
550	Koriandern	Koriandern 1, 2	Värmesystem	Värmesystem	Kulvertsystemet är slut. Schakt och byte av system	Underhåll	50 000 kr
550	Korandergränd	Koriandern 1, 2, Näsby 4:1469	Byte av vatten avstängningar som sitter över köken vid tak på läghusen	Övergripande	Byte av avstängnings ventiler för vatten	Underhåll	200 000 kr
570	Angelikan	Basilikan 1	börjar bli ålderstiget	Carportar, båda parkeringarna. Tvättstugor, ekonomibygnader, rubbet	Målningsarbete byte panel samt övriga trädetaljer som är angräpet på samtliga byggnader runt parkringarna	Underhåll	1 600 000 kr
570	Basilikan	Angelikan 1, Basilikan 1	Kolfilter i ventilationen		Ny ventilation tar bort kolfiltren. Byte till annat! Korsväxlare ??	Underhåll	100 000 kr
600	Granängsringen	Nyboda 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11, 1:12, 1:13	Återkommande stopp	Stampspolning stammar	Stampspolning samtliga lgh och stammar	Underhåll	622 500 kr
600	Granängsringen	Nyboda 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11, 1:12, 1:13	Brunnar igensatta i de flesta gisemsrännor. Generell genomgång av samtliga gisemsrännor. Status koll,rensning och dokumentation			Underhåll	120 000 kr
600	Granängsringen	Nyboda 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11, 1:12, 1:13	Ny Värme pump		Utreds	Underhåll	150 000 kr
600	Granängsringen	Nyboda 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11, 1:12, 1:13	Radonmätning			Underhåll	1 kr
600	Granängsringen	Nyboda 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11, 1:12, 1:13	Sättningar i plattytter	Omläggning	Säkerhet	Underhåll	100 000 kr offert finns
600	Granängsringen	Nyboda 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11, 1:12, 1:13	Tvättning plättak	Vissa delar varje år	Puts & Studs	Underhåll	240 000 kr
600	Granängsringen	Nyboda 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:10, 1:11, 1:12, 1:13	Sopsug	trasiga kompressor	Ny kompressor	Underhåll	170 000 kr
403,404,405,406,550	Ekbacken/Koria	403,405,406,550	Vitvaror	Byte kyl/frys och spis	Byte kyl/frys och spis	Underhåll	1 500 000 kr
403-404	Ekbacken	403-406	Husnummer belysning	Hela området	Underhåll	Underhåll	220 000 kr offert finns
601 - 61	Granängsringen	Nyboda 1:6, 1:7 Nyboda 1:8, 1:9	Rep av stensockel, entree	Trasiga socklar som Tyresö Bostäder begärt pris av Nynäs Bygg	Byte delvis av socklar entré plan	Underhåll	100 000 kr
Alla	Alla	Alla	Tidigarelagt bygg underhåll u5be	Allt från diskbänkar, kakerl i kök etc		Underhåll	800 000 kr
Alla	Alla	Alla	Tidigarelagt VVS underhåll u5sv	Byte handfat, blandare etc	u5sv	Underhåll	200 000 kr
Alla	Alla	Alla	OMFL måleri konto 4511	Måleri	OMFL	Underhåll	2 500 000 kr
Alla	Alla	Alla	Tidigarelagt EL underhåll u5el	Byte brytare, armatur etc	u5el	Underhåll	200 000 kr

Alla	Alla	Alla	Städning och golvvård 4129	Golvvård	Underhåll	400 000 kr
Alla	Alla	Alla	Åtgärd golv efter golvbesiktningssdag hösten 2017	Mattbyte	Underhåll	300 000 kr
Alla	Alla	Alla	V-skador	V-risk + Vattenskador	Underhåll	10 000 000 kr
Alla	alla	Alla	Tidigarelagt golv omflyttning konto 4513 igensätta	OMFL-Golv	Underhåll	2 000 000 kr
Alla	Alla	Alla	hängrännor/Gesimsrännor/Stuprör/brunnar	Beställning till takentreprenör, för utförande i April-Maj 2018	Underhåll	1 250 000 kr
Alla	Alla	alla	Köksluckor u5ml	Köksluckor u5ml	Underhåll	600 000 kr
Alla	Alla	Alla		Tempövervakning 800 st lgh	Underhåll	1 000 000 kr
Alla	Alla	Alla		Vattenspar ca 2000st lgh. Payoff 1år	Underhåll	1 000 000 kr
Alla	Alla	Alla	HLU	HLU	Underhåll	2 873 333 kr
Alla	Alla områden	401-605	Tidigarelagt underhåll. Utbyte av enstaka enheter, Badkar, kyl, frys mm	Tidigarelagt underhåll	Underhåll	7 000 000 kr
Alla	Alla områden	401-605		Puts & Studs	Underhåll	200 000 kr
Alla	Alla områden	Alla	Linjemarkering	Upprustning av soputrymmen till matafallssortering för vidare beslut	Underhåll	200 000 kr
Alla	Alla områden	Alla	Asfalt	Puts & Studs	Underhåll	500 000 kr
Alla	Alla	Alla	Underhåll, material lokaler	Puts & Studs	Underhåll	40 000 kr
Alla	Alla	Alla	Underhåll, köpt tjänst bostad	löpande	Underhåll	150 000 kr
Alla	Alla	Alla	Underhåll, köpt tjänst lokal	löpande	Underhåll	500 000 kr
Alla	Alla	Alla	Underhåll, köpt tjänst gemensamma utrymmen	löpande	Underhåll	70 000 kr
Olika	Olika	Olika	Ojämn värme	Värmesystem	Underhåll	500 000 kr
Olika	Olika	Olika	Ojämn värme	Värmesystem	Underhåll	500 000 kr
				Byte radiatorkoppel och termostater	Underhåll	500 000 kr
					Budget 2018	47 295 071 kr

Investeringar 2018


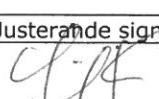

Fastighetsnr.	Fastighet	Fastighetsbeteckning	Fel/orsak/anledning	Omfattning	Åtgärdsförslag	Underhåll/Investering	Uppskattad kostnad (inkl. moms)	Offererad kostnad (inkl. moms)
401	Gösen	Gösen 1			Ny taksäkerhetsanordningar	Investering	53 636 kr	
401	Gösen	Gösen 1	Byte av belysning i tvättstugor/Vind	Byte av 11 st belysningsarmaturer i tvättstugor samt anslutande entrégång	Byt till LED-belysning	Investering	60 000 kr	142 651 kr
402	Nejonöгат	Nejonöгат 1			Ny taksäkerhetsanordningar	Investering		
402	Nejonöгат	Nejonöгат 1	Dörrautomatik för bättre tillgång (se vilken lösning som är bäst)	Dörrautomatik till hushållsopprum	Anslutning till befintligt passagesystem Lappa och Laga i väntan på Stambyte år 2020	Investering	30 000 kr	
403	Ekbacken	403	Avloppen har gjort sitt			Investering	500 000 kr	
405	Ekbacken Nya	Bollmora 1:107	Styr övervakning ej kopplad (ventilation)	Fast. går ej att komma åt från driftdatorn	Koppla upp fidelixen (DUC)	Investering	75 000 kr	
414	Krusboda	Alby 1:790, 1:1791, 1:1792	Panelbyte	Byte av trasig och rutten panel. Dagishus ingår		Investering	2 500 000 kr	2 125 000 kr
414	Krusboda	Alby ??	Fasad Förskola	Dålig fasad	Byte panel + målning	Investering	200 000 kr	
414	Krusboda	Alby 1:1190, 1:1188	Väderskydd av dörrar	24 st nymonterade dörrar	Skärmtak	Investering	120 000 kr	
414	Krusboda	Alby 1:1190, 1:1191	Anekteringar tas bort och entréer byggs om	24 st till en början	Ombyggnad	Investering	3 600 000 kr	
425	Bagarsvängen	Bollmora 9:1,9:2			Ny taksäkerhetsanordningar	Investering	1 063 491 kr	135 418 kr
425	Bagarsvängen	Bollmora 9:1,9:2			Nyinstallation av Bergvärme (idag fjärrvärme)	Investering	3 500 000 kr	
425	Bagarsvängen	Bollmora 9:1,9:2	Värmepump (bergvärme)	1st	Byte av 10 st rökluckor motorstyrda.	Investering	1 000 000 kr	
428	Kringelkroken	Kringlan 13	Skärmtak som läcker	12st	Omläggning av underlagspapp, läkt och pannor. Nya plåtetaljer	Investering	960 000 kr	
428	Kringelkroken	Kringlan 13	Branduppställningsplatser	Justera ytor enligt krav som kan komma	Ny taksäkerhetsanordningar	Investering	300 000 kr	
428	Kringelkroken	Kringlan 13	Obehörig dumpning av sopor samt skadegörelse	Installation av elslutbleck samt kodläsare	Begränsa tillgång till grovsoprummet med hjälp av passagesystem	Investering	70 000 kr	
428	Kringelkroken	Kringlan 13	Byte av utbränd trapphusbelysning	Byte av ca 110 st väggmonterade belysningsarmaturer	Byt till ca 50 st takmonterad LED-belysning	Investering	100 000 kr	
460	Björkebo	Bollmora 2:134			Ny taksäkerhetsanordningar	Investering	86 288 kr	
460	Björkebo	Bollmora 2:588			Ny taksäkerhetsanordningar	Investering	455 344 kr	
460	servicehuset	Bollmora 2:588	Mycket slitet FTX, dålig återvinning		Nytt FTX	Investering	1 000 000 kr	
460	Björkebo	Bollmora 2:588	Montering av tuber på lghdörr	Övergripande	Montering av tuber på lghdörrar	Investering	95 000 kr	
461	Björkdalen	Bollmora 2:590			Ny taksäkerhetsanordningar	Investering		117 123 kr
462	Björkberget	Bollmora 2:592	Montering av tuber på lghdörr	Övergripande	Montering av tuber på lghdörrar	Investering	140 000 kr	
502	Vinrankan	Vinrankan 1, Vinrankan 2	Uttjänta	Ventilation	Nya fläktar 2 st	Investering	800 000 kr	
503	Centralområdet	Kumla 3:1086	Ingen återvinning	Ventilation	Tilluft i skorsten	Investering	1 000 000 kr	
503	Centralområdet	Kumla 3:1086	Byte av belysning i trapphus, vindar och källare samt installering av passersystem	Byt samtlig belysning i gemmensamma utrymmen till LED.	Byt till LED-belysning	Investering	300 000 kr	

603	Hus B, Granängsringen Nyboda 1:4, 1:5	Läckande terrasser. Åldersrelaterande skador och byggfel. Riskerar stora vattenskador som följd om vi inte åtgärdar.	10 st, Terrasser Grr 6-19	Nya tätskikt, ny trall och ny panel. Komposit material	Investering	1 300 000 kr	
604	Hus A, Granängsringen Nyboda 1:12	Läckande terrasser. Åldersrelaterande skador och byggfel. Riskerar stora vattenskador som följd om vi inte åtgärdar.	10st, Terrasser Grr 52-65	Nya tätskikt, ny trall och ny panel. Komposit material	Investering	1 300 000 kr	
604	Hus A, Granängsringen Nyboda 1:12	1st lokal byggs om till 5st lägenheter	Ändrad användning	Ombyggnad	Investering	5 000 000 kr	
605	Hus D, Granängsringen Nyboda 1:11	1st lokal byggs om till nytt snickeri	Ändrad användning	Ombyggnad	Investering	2 000 000 kr	
Alla	Alla	Nya Vattenmätare		Uppkoppling Vattenmätare (fjärravläsning till DUC) (44st bytta och 88st kvar att byta)	Investering	600 000 kr	
Alla	Alla	Ej uppkopplade fläktar	Ventilation	Uppkoppling till Fidelix	Investering	500 000 kr	
Summa investeringar 2018						Budget 2018	67 366 088 kr

§ 38 Sänkning av hyresrabatt, bilaga

Förslag om ytterligare sänkning av hyresrabatten på områdena Bergaliden, Veronikan och Kringelkroken diskuterades. Förslag om att sänka med ytterligare 2 % per år för en mer rättvis hyra gentemot övriga hyresgäster togs upp.

Styrelsen beslutade att succesivt sänka hyresrabatten med 2 % per år fram till att resultat av systematiserad hyressättning presenteras.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Sänkning av hyresrabatten på Bergaliden, Veronikan och Kringelkroken

Bakgrund

Efter ett beslut i styrelsen under 2007 införde Tyresö Bostäder en hyresrabatt på 10 % för samtliga lägenheter i områdena Bergaliden, Veronikan och Kringelkroken då dessa uppvisade en betydligt högre omflyttningsfrekvens än andra områden i bolagets bestånd.

Redan efter ett år kunde en betydande minskning i antalet omflyttningar konstateras (33 – 59 %) även om den procentuella nivån sjönk över hela beståndet (17 %).

Nuläge

År 2006 var omflyttningen i hela beståndet 16 %, år 2015 var den nere på 8,5 % och för 2017 är nivån 7,5 %. De tre rabatterade områden har legat och ligger fortsatt på en liknande nivå som genomsnittet.

Då efterfrågan på hyresrätter ökat genom dessa år beslöt ledningen att minska rabatten succesivt.

År 2016 minskade rabatten till 9 % och för 2017 minskades den till 8 %. Ingen förändring i omflyttning har noterats som skulle kunna härledas till en högre hyresnivå.

Förslag

Som ett led i det pågående arbetet med systematisk hyressättning bör denna rabatt fasas ut för att möta den framtida (eventuella) justering av ordinarie hyresnivå i dessa områden. Förslaget är att fortsätta sänkningen med 1 % per år fram till 2020 då det systematiska hyressättningsarbetet ska vara klart för genomförande.

Rabatten uppgår per 180101 till 1 765 Mkr för hela 2018. En sänkning till 7 % innebär en intäktsökning för bolaget på 220 tkr per helår.

§ 39 **Rapporter**

1. Projektrapport, bilaga

Fastighetsutvecklare Charlotte Ohm redovisade pågående och kommande projekt.

2. Finansrapport, bilaga


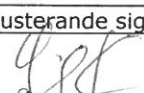

Snittränta uppgår per 171231 till 0,99% inklusive borgensavgift. Vid samma tidpunkt uppgår andel med justering inom 12 månader till 48%.

I början av februari 2018 har nyupplåning på 100 mkr gjorts med rörlig ränta, marginal 0,26%, och en löptid på fem år.

3. Uthyrningsrapport, bilaga

Omflyttning per 31 oktober uppgick till 7,5 %. Inga vakanser noterades.

Under 2017 har 24 uppsägningar från bolagets sida genomförts, varav 17 avsåg bristande behov och 7 avsåg obetalda hyror. Av dessa gick 4 ärenden till avhysning. Endast ett ärende avsåg en barnfamilj som fick uppskov beviljat.

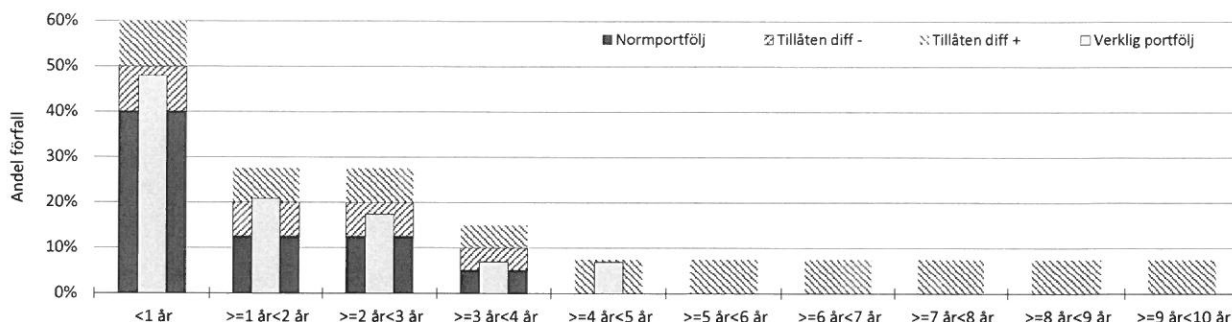
Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			



1. FINANSIELL INFORMATION

Basfakta och nyckeltal	2017-12-31	2017-11-30	2016-12-31
Lånevolym (tkr)	1 440 000	1 440 000	1 240 000
Swapvolym (tkr)	1 050 000	1 050 000	995 000
Nettoswapvolym (tkr)	650 000	650 000	355 000
Snittränta lån (momentan)	0,17%	0,18%	0,77%
Påverkan derivat (momentan)	0,42%	0,42%	0,36%
Bruttosnittränta (momentan)	0,59%	0,60%	1,13%
Borgensavgift (momentan)	0,40%	0,40%	0,40%
Snittränta (momentan)	0,99%	1,00%	1,53%
Genomsnittlig lånemarginal (momentan)	0,40%	0,39%	0,41%
Återstående räntebindingstid	1,39	1,47	1,23
Återstående konverteringstid	2,32	2,40	2,22
Andel justering inom 12 mån	max 60%, min 40%	48%	50%
Andel lån med förfall inom 12 mån	max 30 %	16%	26%

2. FÖRFALLOPROFIL - STRATEGI OCH VERKLIG PORTFÖLJ



3. KOMMUNENS POLICY

	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år
Norm	40,0%	20,0%	20,0%	10,0%	10,0%
Min	30,0%	12,5%	12,5%	5,0%	5,0%
Max	50,0%	27,5%	27,5%	15,0%	15,0%

Avvikelse

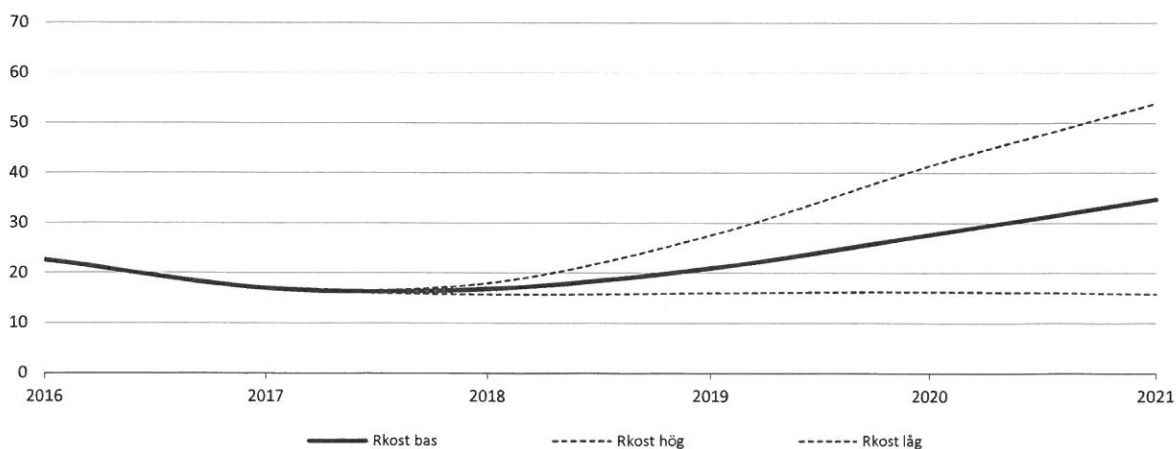
3. PROGNOTISERAD RANTENIVA INKL KREDITMARGINAL

	dec-17	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21
Bas 3 mån	-0,02%	-0,02%	0,28%	0,76%	1,24%	1,59%
Bas 2 år	0,30%	0,30%	0,71%	1,22%	1,61%	1,91%
Bas 10 år	1,65%	1,65%	1,92%	2,16%	2,38%	2,56%

4. RANTEKOSTNADSPROGNOS (mkr, förändring från föregående månad inom parantes)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Rkost bas	22,6	17 (0,1)	16,8 (0,4)	21 (0,4)	27,7 (1,3)	34,8 (1,8)
Rkost hög	22,6	17 (0,1)	18 (0,1)	27,6 (-0,1)	41,5 (0,7)	53,9 (0,5)
Rkost låg	22,6	17 (0,1)	15,7 (0,7)	16 (0,8)	16,3 (1,9)	15,8 (2,4)

5. GRAF RANTEKOSTNADSPROGNOS (mkr)



2017-01-01 och 2017-12-31

Omflyttningar mellan	2017-01-01 och 2017-12-31										2017-12-31								
	Inflyttning										Utflyttning								
Antal Lgh	TB internt	TB externt	Äldreboende	TK nyanlända	TK övriga	Förtur	Byte internt	Byte externt	Överlåtelse	Inflyttning Internt	Procent	Inflyttning Totalt	Procent	Upps av hyresvärd	Dödsfall	Upps av hyresgästen	Utflyttning Totalt	Procent	
	OMRÅDE																		
010 Trollängen	50	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	8	0,22	0	9	0	9	18,0%	
401 Gösen	100	2	3	0	1	0	1	1	1	3	3,0%	9	5,0%	0	11	0	12	12,0%	
402 Nejonogat	39	1	0	0	0	1	2	0	0	3	7,7%	4	12,8%	0	3	0	4	10,3%	
403 Ekbacken	144	2	3	0	0	0	3	0	0	5	3,5%	8	4,5%	1	7	0	8	5,6%	
405 Nya Ekbacken	28	1	0	0	0	0	0	0	0	1	3,6%	1	3,6%	0	0	0	0	0,0%	
406 Ekbacken	114	2	1	0	1	1	0	0	1	2	1,8%	6	7,9%	0	3	0	5	4,4%	
410 Tyresö Strand	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0	20,0%	0	2	0	2	10,0%	
414 Krusboda	145	1	2	0	0	0	1	2	0	2	1,4%	6	5,4%	0	4	0	5	3,4%	
425 Bagarsvången	70	2	0	0	0	2	4	1	0	6	8,6%	9	10,0%	1	9	0	10	14,3%	
428 Kringelkroken	81	1	0	0	1	0	2	2	0	3	3,7%	6	11,1%	0	6	0	6	7,4%	
460 Björkebo	80	0	1	9	0	2	0	0	0	0	0,0%	12	18,3%	0	7	0	16	20,0%	
461 Björkdalen	42	0	0	5	0	1	0	0	0	0	0,0%	6	28,6%	0	1	0	9	21,4%	
462 Björkberget	74	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0,0%	11	13,7%	0	7	0	10	13,5%	
501 Åkervågen	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0	7,5%	0	0	0	0	0,0%	
502 Vinrankan	92	1	2	0	0	1	2	0	0	3	3,3%	6	2,2%	1	6	0	7	7,6%	
503 Centralområdet	160	2	8	0	1	1	0	0	0	2	1,3%	12	6,9%	1	9	1	11	6,9%	
510 Kamomillen	56	3	2	0	0	1	2	0	1	5	8,9%	9	5,4%	0	8	0	8	14,3%	
516 Alleplan	52	2	0	0	0	0	2	0	0	4	7,7%	4	3,8%	0	5	0	5	9,6%	
518 Servicehus Trollbäcken	37	1	1	3	0	1	0	0	0	1	2,7%	6	18,9%	0	2	0	5	13,5%	
519 Ångsgården	21	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0,0%	6	33,3%	0	2	0	7	33,3%	
520 Veronikan	84	3	0	0	0	1	1	0	1	4	4,8%	6	7,1%	0	4	0	6	7,1%	
521 Kattfoten	83	1	3	0	1	0	3	3	0	4	4,8%	11	13,3%	2	12	2	14	16,9%	
525 Bergaliden	68	2	2	0	1	0	2	0	0	4	5,9%	7	7,4%	0	6	0	6	8,8%	
530 Limblomman	40	0	0	0	2	0	0	0	1	0	0,0%	3	7,5%	0	3	0	4	10,0%	
535 Rullstensåsen	56	3	1	0	0	0	0	0	0	3	5,4%	4	3,6%	0	4	0	4	7,1%	
550 Koriandern	193	3	0	0	0	1	5	2	0	8	4,1%	11	9,0%	0	11	0	11	5,7%	
570 Angelikan/Bastilikan	210	4	3	0	0	0	6	0	2	10	4,8%	15	8,1%	1	11	2	14	6,7%	
601 Granängsringen C	196	2	4	0	2	0	3	0	1	5	2,6%	14	13,2%	0	12	0	13	6,6%	
602 Granängsringen E	169	1	2	0	1	0	2	0	1	3	1,8%	8	6,5%	0	7	0	8	4,7%	
603 Granängsringen B	208	1	7	0	3	1	2	0	0	3	1,4%	17	9,1%	1	13	2	16	7,7%	
604 Granängsringen A	214	1	7	0	2	0	3	1	1	4	1,9%	15	6,1%	0	14	0	14	6,5%	
605 Granängsringen D	153	4	5	0	3	0	1	0	1	5	3,3%	14	5,9%	0	11	3	14	9,2%	
Totalt Exklusive Äldreboende	2 889	45	55	11	18	7	10	47	12	92	3,2%	216	7,6%	10	188	19	217	7,5%	
Totalt Tyresö Bostäder	3 069	46	57	34	18	8	13	47	12	93	3,0%	246	8,6%	10	200	44	254	8,3%	

Avhysningsärenden 2017				
Omr.	Fast.	Anledning	Åtgärd	Barnfamilj
401	007	Bristande behov	Flyttat självmant	Nej
403	009	Obetalda hyror KFM	Uppskov	Nej
	009	Bristande behov	Flyttat självmant	Nej
406	010	Bristande behov	Flyttat självmant	Nej
	010	Bristande behov	Pågående ärende HN	Nej
428	061	Bristande behov	Pågående ärende HN	Nej
502	047	Bristande behov	Flyttat självmant	Nej
503	005	Bristande behov	Flyttat självmant	Nej
	005	Bristande behov	Flyttat självmant	Nej
	006	Obetalda hyror KFM	Uppskov	Nej
520	056	Obetalda hyror KFM	Avhyst	Nej
	056	Bristande behov	Avhyst	Nej
521	070	Obetald hyra KFM	Flyttat självmant	Nej
	070	Bristande behov	Flyttat självmant	Nej
550	048	Obetalda hyror KFM	Uppskov	Ja
570	052	Bristande behov	Pågående ärende HN	Nej
	052	Obetalda hyror KFM	Avhyst	Nej
602	017	Bristande behov	Flyttat självmant	Nej
	017	Obetalda hyror KFM	Återtagen	Nej
603	019	Bristande behov	Pågående ärende HN	Nej
	018	Bristande behov	Avhyst	Nej
604	020	Bristande behov	Pågående ärende HN	Nej
	021	Bristande behov	Pågående ärende HN	Nej
	021	Bristande behov	Återtaget	Nej

Avhysningsärenden totalt under 2017: 24 st, 17 av dessa var uppsagda för bristade behov resterande 7 för obetalda hyror (ärenden som drivits av Svea Inkasso).

I 9 fall valde hg att flytta ut självmant innan avhysningen skulle verkställas, 4 st blev avhysta via Kronofogden, 6 ärenden är fortfarande pågående hos Hyresnämnden, 3 st fick uppskov och 2 ärenden återtog.

Under 2017 skickades 54 st varningar ut, varav; 27 st gällde obetald hyra, 16 st gällde tillträde och 11 st gällde störningar av olika slag.

§ 40 Övriga frågor

Rökfria fastigheter

Kommande nyproduktion blir rökfria fastigheter där varje kontrakt innehåller en avtalspunkt att hyresgästen förbinder sig att inte röka i lägenheten, på balkongen eller i närheten av byggnaden där det kan störa andra hyresgäster.

Ett förslag att kommande nytecknade kontrakt i befintligt bestånd ska innehålla samma klausul diskuterades. På sikt skulle det innebära färre klagomål från grannar, färre rökskadade lägenheter och minskad brandrisk.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
