

§ 66

Dnr 2019/KS 0139 10

## Årsredovisning för Tyresö Bostäder AB 2018

**UTDRAG**

### Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Årsredovisning för Tyresö Bostäder AB 2018 noteras.
2. Koncernredovisning för Tyresö Bostäder AB 2018 noteras.

### Kommunstyrelsens beslut

3. Verksamheten vid Tyresö Bostäder AB 2018 bedöms ha varit förenlig med det fastställda ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

### Jäv

Marie Åkesdotter (MP) och Dick Bengtson (M) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.




### Beskrivning av ärendet

Årsredovisningen för Tyresö Bostäder AB samt koncernredovisning för Tyresö Bostäder AB 2018 med revisionsberättelse och revisionsrapport redovisas i bilaga.

Kommunledningsutskottet har berett ärendet och föreslår att kommunstyrelsen bedömer att verksamheten vid Tyresö Bostäder AB 2018 bedöms ha varit förenlig med det fastställda ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna samt föreslår att kommunfullmäktige noterar årsredovisning och koncernredovisning.

### Bilagor

Kommunledningsutskottet protokollsutdrag 2019-03-20 §21.pdf  
 Tjänsteskrivelse Årsredovisning för Tyresö bostäder AB 2018.pdf  
 Tyresö bostäder Styrelseprotokoll 2019-02-08 Årsredovisning 2018.pdf  
 Tyresö bostäder Årsredovisning 2018.pdf  
 Års- och koncernredovisning 2018 Tyresö bostäder med revisionsberättelse.pdf

|                                                                                                         |                                                                                     |  |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Justerandes sign<br> |  |  | Utdragsbestyrkande<br> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

§ 21

Dnr 2019/KS 0139 10

## Årsredovisning för Tyresö Bostäder AB 2018

UTDRAG

### Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Årsredovisning för Tyresö Bostäder AB 2018 noteras.
2. Koncernredovisning för Tyresö Bostäder AB 2018 noteras.

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunledningsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

3. Verksamheten vid Tyresö Bostäder AB 2018 bedöms ha varit förenlig med det fastställda ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

### Jäv

Marie Åkesdotter (MP) och Anders Wickberg (SD) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.




---

### Beskrivning av ärendet

Årsredovisningen för Tyresö Bostäder AB samt koncernredovisning för Tyresö Bostäder AB 2018 redovisas i bilaga.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse Årsredovisning för Tyresö bostäder AB 2018.pdf  
Tyresö bostäder Styrelseprotokoll 2019-02-08 Årsredovisning 2018.pdf  
Tyresö bostäder Årsredovisning 2018.pdf  
Års- och koncernredovisning 2018 Tyresö bostäder med revisionsberättelse.pdf

|                                                                                                         |                                                                                     |  |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Justerandes sign<br> |  |  | Utdragsbestyrkande<br> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Tyresö kommun  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Torstein Tysklind  
Ekonomichef  
Torstein.tysklind@tyreso.se

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2019-03-08

1 (2)

Diarienummer  
2019/KS 0139 10

Kommunledningsutskottet

## Årsredovisning för Tyresö Bostäder AB 2018

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunledningsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

1. Årsredovisning för Tyresö Bostäder AB 2018 noteras.
2. Koncernredovisning för Tyresö Bostäder AB 2018 noteras.

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunledningsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

3. Verksamheten vid Tyresö Bostäder AB 2018 bedöms ha varit förenlig med det fastställda ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Höllmark  
Kommundirektör



Torstein Tysklind  
Ekonomichef



### **Beskrivning av ärendet**

Årsredovisningen för Tyresö Bostäder AB samt koncernredovisning för Tyresö Bostäder AB 2018 redovisas i bilaga.

I enlighet med kommunallagens bestämmelser bedömer kommunstyrelseförvaltningen att verksamheten inom Tyresö Bostäder AB under 2018 varit förenligt med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

**Plats och tid:**

Tyresö Bostäder, Studiovägen 10  
Fredag den 8 februari 2019 klockan 09.00 – 11.30

**Beslutande:**

Leif Kennerberg, ordförande  
Bertil Axelsson  
Dick Bengtsson  
Thomas Henriksson  
Petra Reinholdsson  
Liselotte Stjernfeldt  
Mathias Tegnér  
Marie Åkesdotter

**Övriga närvarande:**

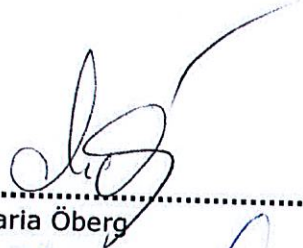
Dan Lundqvist, arbetstagarrepresentant Fastighets  
Ann-sofie Persson, arbetstagarrepresentant Vision  
Maria Öberg, vd

**Utses att justera:**

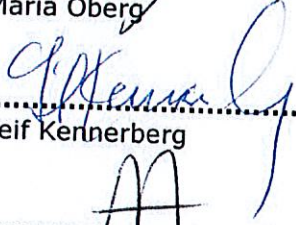
Mathias Tegnér

**Underskrifter**

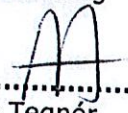
**Sekreterare**

  
.....  
Maria Öberg

**Ordförande**

  
.....  
Leif Kennerberg

**Justerande**

  
.....  
Mathias Tegnér

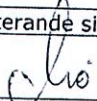
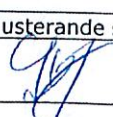

**Paragrafer:**

38 - 42

**§ 38 Bokslut och årsredovisningar 2018, bilagor**

VD presenterade utfallet av 2018 år räkenskaper samt årsredovisning och koncernredovisning för 2018. Huvudansvarig revisor presenterade resultatet av bokslutsgranskning.

**Styrelsen fastställde årsbokslut, årsredovisning och koncernredovisning för 2018.**

| Justerande sign                                                                     | Justerande sign                                                                     | Justerande sign                                                                     | Utdragsbestyrkande |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  |  |  |                    |

**ÅRSREDOVISNING 2018**  
**FÖR**  
**TYRESÖ BOSTÄDER AB**  
**556482-8787**

### **VD har ordet**

Årets största händelse - inflytningen i vår nyproduktion - är det vi minns mest när vi blickar tillbaka på det gångna året.

Hela 197 nya hyresgäster välkomnade vi i våra nya områden Temyntan invid Njupkärrsvägen, samt Hasselbacken nära Tyresö Centrum. I Hasselbacken fortsätter produktionen och under 2019 får vi välkomna ytterligare 142 nya hyresgäster.

Dessa två nya områden har helt rökfria fastigheter, men vi nöjde oss inte med det utan införde även rökfritt för alla kommande hyresavtal som tecknas i våra befintliga fastigheter. Vi införde rökfria kontrakt av tre tunga skäl - brandrisken, kostsamma renoveringar av inrökta lägenheter samt störningsproblematiken mellan rökande och icke-rökande grannar. Något som vi fått många reaktioner kring och glädjande nog var övervägande delen positiva till förändringen.

Även om vi bidragit, inte minst tillsammans med andra byggherrar, till fler hyresrätter i Tyresö finns det fortfarande en stor efterfrågan på nya hyresrätter. Under året köpte vi en fastighet i Lindalen, ett område där vi planerar för fler bostäder i framtiden. Från Trollbäcken, via Granängsringen och Tyresö Centrum till Tyresö Strand har vi cirka 600 lägenheter i olika stadier av planering.

Tyvär har vi varit tvungna att skjuta på ett antal underhålls- och investeringsprojekt då upphandlingarna för dessa överklagats. Vissa projekt startade sent 2018, andra kommer igång under 2019. Trots detta har vi genomfört ett antal projekt, framför allt som kommer att ge framtida energibesparingar.

Vi ser att installation av bergvärme, värmepumpar och solceller ger driftsäkerhet, behagligare inomhusklimat och minskad energiförbrukning och därmed även våra kostnader. Tyvär drabbas vi av höjda taxekostnader på annat håll, bland annat vatten. Därför fortsätter vi oförtrutet med våra installationer för vattenbesparing.

Insamling av matavfall har nu införts i de allra flesta av våra områden, dock återstår bland annat Granängsringen, som motsvarar nästan en tredjedel av alla våra lägenheter. En översyn av hanteringen av hushållsavfall har därför startats.

Tyresö i februari 2019

Maria Öberg  
Verkställande direktör

Tyresö Bostäder AB



Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Tyresö Bostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ska äga, förvalta och hyra ut bostäder i Tyresö kommun samt främja en miljömässig hållbar energianvändning. Vidare kan bolaget inneha aktier och andra andelar i bolag med liknande verksamhet. Bolaget är helägt av Tyresö kommun och började som stiftelse 1962 och ombildades till aktiebolag 1994.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och framtida utveckling

Från den 1 december ägs Tyresö Vindkraft AB av Tyresö Bostäder. 2015 startade Tyresö kommun ett bolag, Tyresö Vindkraft med syfte att bedriva elkraftsproduktion. Nyttjande av den producerade elen samt alla kostnader har fördelats med 33% på Tyresö Bostäder och med 67% på Tyresö Kommun. Tyresö Vindkraft ABs verksamhet kommer att fortlöpa som tidigare.

Nyproduktion har stått i fokus under 2018 och under året har nya hyresgäster flyttat in i det färdigbyggda Temyntan och delar av Hasselbacken.

Under 2019 kommer Tyresö Bostäder ta emot över 140 nya hyresgäster i pågående nyproduktion i Hasselbacken. Utöver pågående projekt finns planer på cirka 600 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.

## Hållbarhet

### Energi

Arbetet med energibesparingar har under året fortsatt. Det påbörjade utbytet till mer energieffektiva armaturer har fortsatt och gör så även 2019. Även åtgärder för vattenspar har fortsatt under 2018, totalt 2 000 lägenheter. En ny bergvärmeanläggning på Koriandern har installerats.

Tyresö bostäders fjärrvärmeförbrukning är i jämförelse med andra bolag inom allmännyttan låg. 105 kWh/m<sup>2</sup> är en sänkning med 6% jämfört med 2017 års förbrukning som låg på 111 kWh/m<sup>2</sup>. Sänkningen beror på till största delen installation av värmepumpar i fastigheterna Vinrankan och Åkervägen.

Totala vattenförbrukningen ökade med 2% i jämförelse med år 2017 trots vattensparåtgärder i fastigheterna Angelikan/Basilikan, Bergfotssvängen och Veronikagränd. Orsaken till ökningen är den större vattenläcka som inträffade på Granängsringen och att den varma sommaren medförde att det förbrukades mer vatten än normalt.

Elförbrukningen sänktes med 1,6% i jämförelse med år 2017. En bidragande orsak till sänkningen är byte av belysning i tekniska utrymmen och utomhusbelysning till led-teknologi. Det arbetet fortsätter även under 2019.

### **Fastigheter och intressenter**

Våra nybyggda områden, Hasselbacken och Temyntan blir rökfria Även de som tecknar kontrakt i andra områden skriver på att de ej kommer att röka i fastigheten. Rökförbudet gäller förutom lägenheten och gemensamma utrymmen även balkonger och uteplatser samt i direkt anslutning till fastigheten som ska vara rökfria.

Tyresö Bostäder mår om våra boende och våra bostäder. Förutom brandrisken sliter rökning hårt på ytskikt såsom tapeter, golv och andra interiörer och medför ökade kostnader för renovering. Dessutom är röklukt en vanligt förekommande orsak till klagomål grannar emellan.. Vi vill erbjuda våra hyresgäster en så bra boendemiljö som möjligt.

Under året har även mätning av radon genomförts i stora delar av Granängsringen. Inga värden över de rekommenderade påvisades.

Under 2017 blev en 30-årig underhållsplan klar för samtliga våra områden. Den visar att vi står inför stora underhållsbehov de närmaste åren. Det kommer beröra många av våra hyresgäster samt även påverka bolagets ekonomi.

### **Personal**

Personalomsättningen är fortsatt låg, den genomsnittliga anställningstiden var 8,6 år för 2018. Vi erbjuder vår personal utbildningar för kompetenshöjning. All personal erbjuds även en hälsoundersökning årligen, friskvårdsbidrag samt friskvårdstimmar.

### **Hyresmarknaden**

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod drygt 31 000 i bolagets intressekö och antalet intresseanmälningar per ledig lägenhet har under året i snitt legat på cirka 1 000.

Omflyttningen under 2018 uppgick till 9,7 (7,5) % för hela året, varav 2,5 (3,2) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

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

I januari 2019 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresnivå för 2019. Det resulterade i en höjning med 2 % från den 1 februari.

## Fastigheter

### Beståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet.

Den totala uthyingsbara ytan uppgick per den 31 december 2018 till 242 153 kvm innefattande 3 247 lägenheter (224 446 kvm) och 157 lokaler (17 707 kvm).

### Värde

Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde uppgår till 6,2 (5,0) %. Direktavkastning på marknadsvärde uppgår till 2,1 (2,3) %.

| <i>Bokfört värde (mkr)</i> | <b>2018</b>                   | <b>2017</b>                   |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Bokfört värde 01-01        | 1 711,3                       | 1 728,9                       |
| Investeringar              | 55,5                          | 19,4                          |
| Avyttringar                | -14,4                         | -0,1                          |
| Avskrivningar              | -37,5                         | -36,9                         |
| <b>Bokfört värde 12-31</b> | <b>1 714,9 (7 283 kr/kvm)</b> | <b>1 711,3 (7 330 kr/kvm)</b> |

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 4 127 (4 072) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 2 411 (2 361) mkr.

## Ekonomi

### Drift- och underhållskostnader

Driftkostnader netto uppgår till 109,4 (111,8) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 629(667) kr/kvm

Total underhållskostnad för år 2018 uppgick till 34,5 (39,4) mkr.

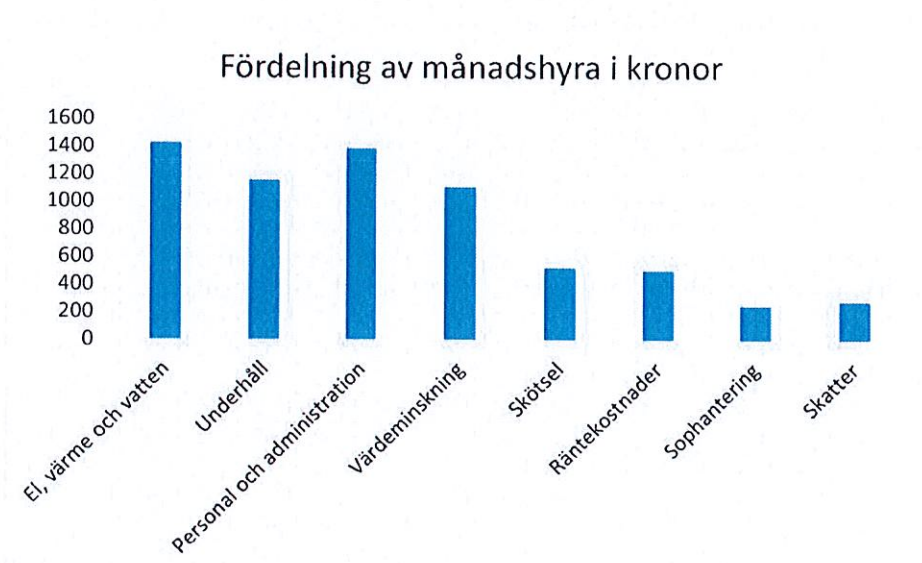
### *Drift- och underhållskostnader (netto)*

|                       | <b>2018</b> |               | <b>2017</b> |               |
|-----------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
|                       | <b>Mkr</b>  | <b>Kr/kvm</b> | <b>Mkr</b>  | <b>Kr/kvm</b> |
| Taxebundna kostnader  | 62,5        | 265           | 63,0        | 269           |
| Övriga driftkostnader | 46,9        | 198           | 48,8        | 209           |
| Underhållskostnader   | 34,5        | 146           | 39,4        | 169           |
| Fastighetsskatt       | 4,7         | 20            | 4,6         | 20            |

Under 2018 så har vi hanterat 81 vattenskador och 7 bränder och ett flertal projekt av såväl mindre som större karaktär.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 2,6 (2,1) mkr . Förhandlingar pågår med Hyresgästföreningen om det hyresgäststyrda underhållet och därför utfördes inget HLU under 2018. För 2019 beräknas hyresgäststyrda underhållet uppgå till ca 8 mkr, det avser det uteblivna underhållet 2018 samt det för 2019.

En genomsnittslägenhet motsvarar 69,1 kvm och kostar 6 665 kronor per månad. I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.



#### **Driftnetto**

Driftnettot uppgår till 105,6 (86,8) mkr motsvarande 448 (372) kr/kvm.

#### **Investeringar under året**

Investeringar i fastigheter och markinstallationer har under året gjorts med 444,1 (287,0) mkr och investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 3,1 (6,9) mkr.

Arbetet med att se över taksäkerheten på våra fastigheter har fortsatt under 2018, ett arbete som vi startade 2016 och kommer gå i mål med i början av 2019. En omfattande inventering av våra fastigheter har utförts och kommer att vara till hjälp för framtida underhållsplanering.

#### **Likviditet och kassaflöde**

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 20,6 (117,7) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 33,4 (65,2) mkr. Det tillsammans med nyupplåning har använts till investeringar 447,2 (277) mkr samt utdelning med 0,2 (0,2) mkr.

Sammantaget minskade likvida medel med 97,1 (12,5) mkr.

### Fastighetslån och räntor

|                            |              |              |
|----------------------------|--------------|--------------|
| <i>Fastighetslån (mkr)</i> | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
| Lån per 01-01              | 1 440        | 1 240        |
| Nyupplåning                | 300          | 200          |
| Amortering                 | 0            | 0            |
| <b>Låneskuld per 12-31</b> | <b>1 740</b> | <b>1 440</b> |

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 2018-12-31*

| <b>Räntejustering</b> | <b>Lånebelopp</b> | <b>Snittränta</b> | <b>Andel av</b>     |
|-----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>År</b>             | <b>Mkr</b>        | <b>%</b>          | <b>totala lån %</b> |
| 2019                  | 790               | 0,60              | 45                  |
| 2020                  | 300               | 0,20              | 17                  |
| 2021                  | 300               | 0,10              | 17                  |
| 2022                  | 200               | 0,30              | 12                  |
| 2023                  | 150               | 0,60              | 9                   |
| <b>Totalt</b>         | <b>1 740</b>      | <b>0,38</b>       | <b>100</b>          |

|                                 |             |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Säkerhet för lånen (mkr)</i> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Kommunal borgen                 | 1 740       | 1 440       |

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö Kommun med 0,4 (0,4) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2018 till 6,4 (5,2) mkr.

### Bruttoränta under året

Bruttoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld. (1590 Mkr)

|                | <b>Ränta 2018</b> |             |               | <b>Ränta 2017</b> |             |               |
|----------------|-------------------|-------------|---------------|-------------------|-------------|---------------|
|                | <b>Mkr</b>        | <b>%</b>    | <b>Kr/kvm</b> | <b>Mkr</b>        | <b>%</b>    | <b>Kr/kvm</b> |
| Räntekostnader | 12,6              | 0,79        | 54            | 11,7              | 0,87        | 50            |
| Borgensavgift  | 6,4               | 0,40        | 27            | 5,2               | 0,40        | 22            |
| <b>Totalt</b>  | <b>19,0</b>       | <b>1,19</b> | <b>81</b>     | <b>16,9</b>       | <b>1,27</b> | <b>72</b>     |

### Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (195 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats på kommande års bolagsskatt och uppgår totalt för 2018 till en skuld på 41,6 mkr.

| <b>Flerårsöversikt (Mkr)</b>      | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 278         | 270         | 267         | 269         | 269         |
| Resultat efter finansiella poster | 45          | 31          | 103         | 31          | 205         |
| Antal anställda                   | 43          | 42          | 40          | 37          | 37          |
| Balansomslutning                  | 2 493       | 2 158       | 1 930       | 1 925       | 1 891       |
| Avkastning på eget kap. (%)       | 4,9         | 3,2         | 17,5        | 4,1         | 56,2        |
| Soliditet (%)                     | 25,6        | 27,8        | 29,8        | 24,9        | 24,0        |

#### **Förändring av eget kapital (Tkr)**

|                                | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Uppskriv-<br/>ningsfond</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 15 000                    | 3 868                          | 82 201                  | 477 843                        |                           | <b>578 912</b> |
| Utdelning                      |                           |                                |                         | -226                           |                           | <b>-226</b>    |
| Årets resultat                 |                           |                                |                         |                                | 29 950                    | <b>29 950</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>15 000</b>             | <b>3 868</b>                   | <b>82 201</b>           | <b>477 617</b>                 | <b>29 950</b>             | <b>608 635</b> |

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 477 616 913        |
| årets vinst      | 29 950 432         |
|                  | <b>507 567 345</b> |

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| disponeras så att       |                    |
| till aktieägare utdelas | 222 000            |
| i ny räkning överföres  | 507 345 345        |
|                         | <b>507 567 345</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

|                                                                         | Not  | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                               |      |                           |                           |
| Hysesintäkter                                                           | 2    | 278 227                   | 269 873                   |
| Övriga förvaltningsintäkter                                             |      | 9 682                     | 5 199                     |
|                                                                         |      | <b>287 909</b>            | <b>275 072</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                              |      |                           |                           |
| Underhållskostnader                                                     |      | -34 469                   | -39 382                   |
| Driftkostnader                                                          | 3, 4 | -109 159                  | -111 795                  |
| Personalkostnader                                                       | 5    | -33 980                   | -32 507                   |
| Fastighetsskatt                                                         |      | -4 723                    | -4 611                    |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |      | -41 514                   | -38 599                   |
| Övriga rörelsekostnader                                                 |      | 0                         | -500                      |
|                                                                         |      | <b>-223 845</b>           | <b>-227 394</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                  |      | <b>64 064</b>             | <b>47 678</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                 |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                        | 6    | 132                       | 159                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                              | 7    | -19 044                   | -16 899                   |
|                                                                         |      | <b>-18 912</b>            | <b>-16 740</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                |      | <b>45 152</b>             | <b>30 938</b>             |
| Bokslutsdispositioner                                                   | 8    | -9 388                    | -6 664                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                              |      | <b>35 764</b>             | <b>24 274</b>             |
| Skatt på årets resultat                                                 | 9    | -5 814                    | -5 895                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                   |      | <b>29 950</b>             | <b>18 379</b>             |

## Balansräkning

Tkr

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                         |    |                  |                  |
|-----------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Byggnader och mark                      | 10 | 1 714 882        | 1 711 310        |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 8 603            | 8 062            |
| Pågående nybyggnader                    | 12 | 700 340          | 311 619          |
|                                         |    | <b>2 423 825</b> | <b>2 030 991</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                               |        |              |            |
|-------------------------------|--------|--------------|------------|
| Andelar i koncernföretag      | 13, 14 | 4 000        | 0          |
| Andra långfristiga fordringar |        | 1 153        | 998        |
|                               |        | <b>5 153</b> | <b>998</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

2 428 978

2 031 989

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |               |              |
|----------------------------------------------|----|---------------|--------------|
| Hyses- och kundfordringar                    |    | 2 154         | 1 112        |
| Fordringar hos koncernföretag                |    | 350           | 0            |
| Övriga fordringar                            | 15 | 841           | 1 815        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 39 970        | 5 187        |
|                                              |    | <b>43 315</b> | <b>8 114</b> |

##### *Kassa och bank*

17

20 556

117 654

#### Summa omsättningstillgångar

63 871

125 768

### SUMMA TILLGÅNGAR

2 492 849

2 157 757



## Balansräkning

Tkr

|                                              | Not    | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          | 18, 19 |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                  |                  |
| Aktiekapital                                 |        | 15 000           | 15 000           |
| Uppskrivningsfond                            |        | 3 867            | 3 867            |
| Reservfond                                   |        | 82 201           | 82 201           |
|                                              |        | <b>101 068</b>   | <b>101 068</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                  |                  |
| Balanserad vinst eller förlust               |        | 477 617          | 459 465          |
| Årets resultat                               |        | 29 950           | 18 379           |
|                                              |        | <b>507 567</b>   | <b>477 844</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>608 635</b>   | <b>578 912</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 20     | 30 802           | 21 414           |
| <b>Avsättningar</b>                          |        |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 21     | 41 633           | 42 049           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |        | <b>41 633</b>    | <b>42 049</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 22     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 1 230 000        | 1 205 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 230 000</b> | <b>1 205 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 510 000          | 235 000          |
| Leverantörsskulder                           |        | 27 559           | 34 872           |
| Skulder till koncernföretag                  |        | 7 081            | 5 822            |
| Övriga skulder                               |        | 4 936            | 2 464            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23     | 32 203           | 32 224           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>581 779</b>   | <b>310 382</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>2 492 849</b> | <b>2 157 757</b> |

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2018-01-01  
-2018-12-31

2017-01-01  
-2017-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

45 152

30 937

Avskrivningar som belastar resultatet

41 514

38 599

Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet

-4 046

500

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**82 620**

**70 036**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-35 357

-2 070

Förändring av kortfristiga skulder

-9 834

-2 811

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**37 429**

**65 155**

### Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterbolag

-4 000

0

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-447 212

-276 966

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

16 913

-500

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-434 299**

**-277 466**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

300 000

200 000

Utbetald utdelning

-227

-201

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**299 773**

**199 799**

**Årets kassaflöde**

**-97 098**

**-12 512**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

117 654

130 166

**Likvida medel vid årets slut**

**20 556**

**117 654**

## **Noter**

Tkr

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäktsredovisning**

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 anskaffningsvärdet 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 nyttjandeperioder. 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 görs 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.

### **Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt**

|                              | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder                     | 246 394        | 240 391        |
| Lokaler                      | 22 667         | 22 621         |
| Övrigt                       | 9 928          | 7 744          |
| <b>Avgår outhyrda objekt</b> |                |                |
| Bostäder                     | -362           | -417           |
| Lokaler                      | -64            | -251           |
| Övrigt                       | -336           | -215           |
| <b>Summa hyresintäkter</b>   | <b>278 227</b> | <b>269 873</b> |

### **Not 3 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

|                  | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|------------------|-------------|-------------|
| <b>KPMG AB</b>   |             |             |
| Revisionsuppdrag | 174         | 275         |
|                  | <b>174</b>  | <b>275</b>  |

#### Not 4 Driftkostnader

|                            | 2018           | 2017           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och städ | 13 118         | 13 449         |
| Reparationer               | 6 584          | 6 634          |
| Taxebundna kostnader       |                |                |
| -vatten                    | 14 731         | 13 713         |
| -el                        | 13 731         | 11 174         |
| -avfallshantering          | 9 475          | 9 980          |
| -uppvärmning               | 24 554         | 28 109         |
| Övriga driftkostnader      | 26 966         | 28 737         |
|                            | <b>109 159</b> | <b>111 795</b> |

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

|                                                                            |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                                              | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
| Kvinnor                                                                    | 16            | 16            |
| Män                                                                        | 27            | 26            |
|                                                                            | <b>43</b>     | <b>42</b>     |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |               |               |
| Styrelse och verkställande direktör                                        | 1 389         | 1 269         |
| Övriga anställda                                                           | 18 924        | 17 821        |
|                                                                            | <b>20 313</b> | <b>19 090</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |               |               |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör                  | 627           | 583           |
| Pensionskostnader för övriga anställda                                     | 2 719         | 2 408         |
| Övriga sociala kostnader                                                   | 6 441         | 6 066         |
|                                                                            | <b>9 787</b>  | <b>9 057</b>  |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>30 100</b> | <b>28 147</b> |

#### Styrelse

Till styrelsens ordförande har under året utbetalats 80 tkr (78 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 170 tkr (174 tkr).

#### Verkställande direktör

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 16 tkr. Vid uppsägning från företaget sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

|                                                       |             |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Andel kvinnor i styrelsen                             | 46 %        | 46 %        |
| Andel män i styrelsen                                 | 54 %        | 54 %        |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare  | 57 %        | 57 %        |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare      | 43 %        | 43 %        |

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                      | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Dröjsmålsräntor      | 130         | 157         |
| Övriga ränteintäkter | 2           | 2           |
|                      | <b>132</b>  | <b>159</b>  |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                             | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetslån               | 12 542        | 11 661        |
| Övriga räntekostnader       | 56            | 43            |
| Borgensavgift Tyresö Kommun | 6 446         | 5 195         |
|                             | <b>19 044</b> | <b>16 899</b> |

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

|                                    | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Avsättning till periodiseringsfond | -9 415        | -6 164        |
| Förändring av överavskrivningar    | 27            | -500          |
|                                    | <b>-9 388</b> | <b>-6 664</b> |

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

|                                                              | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |              |              |
| Aktuell skatt                                                | 6 230        | 4 079        |
| Korrigerig föregående års skatt                              | 0            | 2            |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -416         | 1 814        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>5 814</b> | <b>5 895</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|                                                          | <b>2018</b>    |               | <b>2017</b>    |               |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                                                          | <b>Procent</b> | <b>Belopp</b> | <b>Procent</b> | <b>Belopp</b> |
| Redovisat resultat före skatt                            |                | 35 764        |                | 24 273        |
| Skatt enligt gällande skattesats                         | 22,00          | 7 868         | 22,00          | 5 340         |
| Ej avdragsgilla kostnader                                |                | 26            |                | 114           |
| Ej skattepliktiga intäkter                               |                |               |                | 110           |
| Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar |                | -1 680        |                | -1 496        |
| Schablonintäkt periodiseringsfond                        |                | 16            |                | 11            |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                          | <b>17,4</b>    | <b>6 230</b>  | <b>16,8</b>    | <b>4 079</b>  |

### Not 10 Byggnader och mark

|                                                 | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 110 778        | 2 092 555        |
| Inköp                                           | 39 365           | 18 802           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -23 095          | -579             |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 190 324          | 189 694          |
| Inköp mark under året                           | 16 060           | 630              |
| Försäljning mark under året                     | -1 136           | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 332 296</b> | <b>2 301 102</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -579 850         | -543 330         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 9 864            | 431              |
| Årets avskrivningar                             | -37 486          | -36 951          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-607 472</b>  | <b>-579 850</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -9 942           | -9 942           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-9 942</b>    | <b>-9 942</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 714 882</b> | <b>1 711 310</b> |

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 19 244         | 15 394         |
| Inköp                                           | 3 069          | 6 877          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -210           | -3 027         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>22 103</b>  | <b>19 244</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -11 182        | -12 709        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 210            | 3 027          |
| Årets avskrivningar                             | -2 528         | -1 500         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 500</b> | <b>-11 182</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>8 603</b>   | <b>8 062</b>   |

Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing, 1 111 tkr, redovisas som externa kostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 2 103 tkr

### Not 12 Pågående nyanläggningar

|                                                 | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 311 619        | 60 961         |
| Inköp                                           | 436 191        | 268 158        |
| Överför till färdigställda fastigheter          | -47 470        | -17 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>700 340</b> | <b>311 619</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>700 340</b> | <b>311 619</b> |

### Not 13 Andelar i koncernföretag

|                                                 | 2018-12-31   | 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0            | 0          |
| Inköp                                           | 4 000        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 000</b> | <b>0</b>   |
| <br>                                            |              |            |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 000</b> | <b>0</b>   |

### Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn                | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar |
|---------------------|---------------------|------------------|
| Tyresö Vindkraft AB | 100%                | 1 000            |
| <br>                |                     |                  |
|                     | Org.nr              | Säte             |
| Tyresö Vindkraft AB | 556983-4855         | Tyresö           |

### Not 15 Övriga fordringar

|                                | 2018-12-31 | 2017-12-31   |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Momsfordran                    | 740        | 840          |
| Övriga kortfristiga fordringar | 101        | 975          |
|                                | <b>841</b> | <b>1 815</b> |

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                         | 2018-12-31    | 2017-12-31   |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetald försäkringspremie           | 1 198         | 1 618        |
| Förutbetalda fasta kostnader fjärrvärme | 35 123        | 0            |
| Övriga förutbetalda kostnader           | 3 649         | 3 569        |
|                                         | <b>39 970</b> | <b>5 187</b> |

### Not 17 Likvida medel

| Likvida medel                    | 2018-12-31    | 2017-12-31     |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Banktillgodohavanden             | 4             | 121            |
| Tillgodohavanden på koncernkonto | 20 552        | 117 533        |
|                                  | <b>20 556</b> | <b>117 654</b> |

### Not 18 Antal aktier och kvotvärde

| Namn         | Antal<br>aktier | Kvot-<br>värde |
|--------------|-----------------|----------------|
| Antal aktier | 15 000          | 1 000          |
|              | <b>15 000</b>   |                |



### Not 19 Förslag till vinstdisposition

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                                                         | 2018-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                                        | 477 617        |
| årets vinst                                             | 29 950         |
|                                                         | <b>507 567</b> |
| disponeras så att                                       |                |
| till aktieägare utdelas, 15 000 aktier x 14,8 per aktie | 222            |
| i ny räkning överföres                                  | 507 345        |
|                                                         | <b>507 567</b> |

### Not 20 Obeskattade reserver

|                                     | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade överavskrivningar      | 1 700         | 1 727         |
| Periodiseringsfond vid 2015 års tax | 3 872         | 3 872         |
| Periodiseringsfond vid 2016 års tax | 5 906         | 5 906         |
| Periodiseringsfond vid 2017 års tax | 3 746         | 3 746         |
| Periodiseringsfond vid 2018 års tax | 6 163         | 6 163         |
| Periodiseringsfond vid 2019 års tax | 9 415         | 0             |
|                                     | <b>30 802</b> | <b>21 414</b> |

### Not 21 Uppskjuten skatteskuld

|                                | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | -42 049        | -40 235        |
| Årets avsättning               | 416            | -1 814         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>-41 633</b> | <b>-42 049</b> |

### Not 22 Långfristiga skulder

|                                                         | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>     |                  |                  |
| Skulder som förfaller inom 1 år från balansdagen        | 510 000          | 235 000          |
| Skulder som förfaller inom 2-5 år från balansdagen      | 1 230 000        | 1 205 000        |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | 0                | 0                |
|                                                         | <b>1 740 000</b> | <b>1 440 000</b> |

### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Semesterlön               | 1 355         | 1 312         |
| Utgiftsräntor             | 1 879         | 2 214         |
| Förutbetalda hyror        | 23 388        | 22 617        |
| Övriga upplupna kostnader | 5 581         | 6 080         |
|                           | <b>32 203</b> | <b>32 223</b> |

### Not 24 Eventualförpliktelser

|                         | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Garantiåtagande FASTIGO | 356        | 339        |
|                         | <b>356</b> | <b>339</b> |

(Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)

| <b>FEMÅRSÖVERSIKT</b>             |        |         |         |         |         |         |
|-----------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nyckeltal                         |        | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    | 2014    |
| Bostäder                          | st     | 3247    | 3 070   | 3 069   | 3 129   | 3 128   |
| Bostads- och lokalyta             | kvm    | 242 154 | 233 470 | 233 394 | 238 204 | 238 376 |
| Medelhyra bostäder                | kr/kvm | 1157    | 1 126   | 1 122   | 1 107   | 1 094   |
| Omflyttningsfrekvens              | %      | 9,7     | 7,5     | 7,3     | 8,5     | 8,9     |
| Vakanser, bostäder 31 dec         | st     | 0       | 0       | 0       | 1       | 1       |
| Omsättning                        | Mkr    | 287     | 275     | 271     | 274     | 274     |
| Resultat efter finansiella poster | Mkr    | 45      | 31      | 103     | 31      | 205     |
| Balansomslutning                  | Mkr    | 2493    | 2 158   | 1 930   | 1 925   | 1 891   |
| Direktavkastning bokfört värde    | %      | 6,2     | 5,0     | 5,2     | 5,7     | 5,8     |
| Direktavkastning marknadsvärde    | %      | 2,6     | 2,3     | 2,7     | 3,2     | 3,4     |
| Synligt eget kapital              | Mkr    | 609     | 579     | 561     | 469     | 451     |
| Avkastning på eget kapital        | %      | 4,9     | 3,2     | 17,5    | 4,1     | 56,2    |
| Soliditet                         | %      | 25,6    | 27,8    | 29,8    | 24,9    | 24,0    |
| Justerad soliditet                | %      | 50,8    | 53,6    | 52,2    | 47,9    | 46,0    |
| Fastighetslån                     | Mkr    | 1740    | 1 440   | 1 240   | 1 340   | 1 340   |
| Skuldsättningsgrad                | ggr    | 2,9     | 2,5     | 2,2     | 2,9     | 3,0     |
| Genomsnittlig låneränta           | %      | 0,38    | 0,59    | 1,13    | 1,68    | 2,27    |
| Fastighetsinvesteringar           | Mkr    | 447,2   | 285,5   | 102     | 23      | 29      |
| Årsarbetare                       | antal  | 39      | 39      | 36      | 37      | 36      |
| Personalomsättning                | %      | 9,3     | 9,5     | 10,1    | 10,8    | 16,2    |

## 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**

Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen

### **Årsanställda**

Omräkning av antalet anställda till helårsarbetande med tillämpande av vägd årsarbetstid

### **Personalomsättning**

Antalet avgångar i förhållande till genomsnittligt antal anställda

### **Styrelse, revisorer och ledande befattningshavare**

#### **Ordinarie ledamöter**

Leif Kennerberg (kd), ordförande

Leif Lanke (l), vice ordförande

Dick Bengtson (m)

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**

Fredrik Sjölander, auktoriserad revisor

#### **Lekmannarevisor**

Claes-Göran Enman

#### **Ledande befattningshavare**

Maria Öberg, verkställande direktör

Christina Lind, ekonomichef

Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare

Birger Salminen, teknisk chef

Jan Stenman, förvaltningschef



Leif Kennerberg  
Ordförande



Leif Lanke  
Vice ordförande



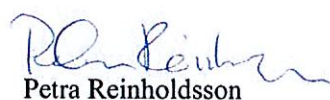
Bertil Axelsson



Dick Bengtson



Thomas Henriksson



Petra Reinholdsson



Liselotte Stjernfeldt



Mathias Tegnér



Marie Åkesdotter



Maria Öberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

# **ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2018**

**FÖR**

**TYRESÖ BOSTÄDER AB  
556482-8787**

## **VD har ordet**

Årets största händelse - inflytningen i vår nyproduktion - är det vi minns mest när vi blickar tillbaka på det gångna året.

Hela 197 nya hyresgäster välkomnade vi i våra nya områden Temyntan invid Njupkärrsvägen, samt Hasselbacken nära Tyresö Centrum. I Hasselbacken fortsätter produktionen och under 2019 får vi välkomna ytterligare 142 nya hyresgäster.

Dessa två nya områden har helt rökfria fastigheter, men vi nöjde oss inte med det utan införde även rökfritt för alla kommande hyresavtal som tecknas i våra befintliga fastigheter. Vi införde rökfria kontrakt av tre tunga skäl - brandrisken, kostsamma renoveringar av inrökta lägenheter samt störningsproblematiken mellan rökande och icke-rökande grannar. Något som vi fått många reaktioner kring och glädjande nog var övervägande delen positiva till förändringen.

Även om vi bidragit, inte minst tillsammans med andra byggherrar, till fler hyresrätter i Tyresö finns det fortfarande en stor efterfrågan på nya hyresrätter. Under året köpte vi en fastighet i Lindalen, ett område där vi planerar för fler bostäder i framtiden. Från Trollbäcken, via Granängsringen och Tyresö Centrum till Tyresö Strand har vi cirka 600 lägenheter i olika stadier av planering.

Tyvär har vi varit tvungna att skjuta på ett antal underhålls- och investeringsprojekt då upphandlingarna för dessa överklagats. Vissa projekt startade sent 2018, andra kommer igång under 2019. Trots detta har vi genomfört ett antal projekt, framför allt som kommer att ge framtida energibesparingar.

Vi ser att installation av bergvärme, värmepumpar och solceller ger driftsäkerhet, behagligare inomhusklimat och minskad energiförbrukning och därmed även våra kostnader. Tyvärr drabbas vi av höjda taxekostnader på annat håll, bland annat vatten. Därför fortsätter vi oförtrutet med våra installationer för vattenbesparing.

Insamling av matavfall har nu införts i de allra flesta av våra områden, dock återstår bland annat Granängsringen, som motsvarar nästan en tredjedel av alla våra lägenheter. En översyn av hanteringen av hushållsavfall har därför startats.

Tyresö i februari 2019

Maria Öberg  
Verkställande direktör

Tyresö Bostäder AB

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Tyresö Bostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ska äga, förvalta och hyra ut bostäder i Tyresö kommun samt främja en miljömässig hållbar energianvändning. Vidare kan bolaget inneha aktier och andra andelar i bolag med liknande verksamhet. Bolaget är helägt av Tyresö kommun och började som stiftelse 1962 och ombildades till aktiebolag 1994.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och framtida utveckling**

Från den 1 december ägs Tyresö Vindkraft AB av Tyresö Bostäder. 2015 startade Tyresö kommun ett bolag, Tyresö Vindkraft med syfte att bedriva elkraftsproduktion. Nyttjande av den producerade elen samt alla kostnader har fördelats med 33% på Tyresö Bostäder och med 67% på Tyresö Kommun. Tyresö Vindkraft ABs verksamhet kommer att fortlöpa som tidigare.

Tyresö Bostäder AB förvärvade 100% av aktierna i Tyresö Vindkraft och 2018 är första året som koncernredovisning upprättas. För mer detaljerad information om Tyresö Vindkraft AB, se bolagets separata årsredovisning.

Nyproduktion har stått i fokus under 2018 och under året har nya hyresgäster flyttat in i det färdigbyggda Temyntan och delar av Hasselbacken

Under 2019 kommer Tyresö Bostäder ta emot över 140 nya hyresgäster i pågående nyproduktion i Hasselbacken. Utöver pågående projekt finns planer på cirka 600 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.

## **Hållbarhet**

### **Energi**

Arbetet med energibesparingar har under året fortsatt. Det påbörjade utbytet till mer energieffektiva armaturer har fortsatt och gör så även 2019. Även åtgärder för vattenspar har fortsatt under 2018, totalt 2 000 lägenheter. En ny bergvärmeanläggning på Koriandern har installerats.

Tyresö bostäders fjärrvärmeförbrukning är i jämförelse med andra bolag inom allmännyttan låg. 105 kWh/m<sup>2</sup> är en sänkning med 6% jämfört med 2017 års förbrukning som låg på 111 kWh/m<sup>2</sup>. Sänkningen beror på till största delen installation av värmepumpar i fastigheterna Vinrankan och Åkervägen.

Totala vattenförbrukningen ökade med 2% i jämförelse med år 2017 trots vattensparåtgärder i fastigheterna Angelikan/Basilikan, Bergfotssvängen och Veronikagränd. Orsaken till ökningen är den större vattenläcka som inträffade på Granängsringen och att den varma sommaren medförde att det förbrukades mer vatten än normalt.

Elförbrukningen sänktes med 1,6% i jämförelse med år 2017. En bidragande orsak till sänkningen är byte av belysning i tekniska utrymmen och utomhusbelysning till led-teknologi. Det arbetet fortsätter även under 2019.

### **Fastigheter och intressenter**

Våra nybyggda områden, Hasselbacken och Temyntan blir rökfria Även de som tecknar kontrakt i andra områden skriver på att de ej kommer att röka i fastigheten. Rökförbudet gäller förutom lägenheten och gemensamma utrymmen även balkonger och uteplatser samt i direkt anslutning till fastigheten som ska vara rökfria.

Tyresö Bostäder mår om våra boende och våra bostäder. Förutom brandrisken sliter rökning hårt på ytskikt såsom tapeter, golv och andra interiörer och medför ökade kostnader för renovering. Dessutom är röklukt en vanligt förekommande orsak till klagomål grannar emellan.. Vi vill erbjuda våra hyresgäster en så bra boendemiljö som möjligt.

Under året har även mätning av radon genomförts i stora delar av Granängsringen. Inga värden över de rekommenderade påvisades.

Under 2017 blev en 30-årig underhållsplan klar för samtliga våra områden. Den visar att vi står inför stora underhållsbehov de närmaste åren. Det kommer beröra många av våra hyresgäster samt även påverka bolagets ekonomi.

### **Personal**

Personalomsättningen är fortsatt låg, den genomsnittliga anställningstiden var 8,6 år för 2018. Vi erbjuder vår personal utbildningar för kompetenshöjning. All personal erbjuds även en hälsoundersökning årligen, friskvårdsbidrag samt friskvårdstimmar.

### **Hyresmarknaden**

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod drygt 31 000 i bolagets intressekö och antalet intresseanmälningar per ledig lägenhet har under året i snitt legat på cirka 1 000.

Omflyttningen under 2018 uppgick till 9,7 (7,5) % för hela året, varav 2,5 (3,2) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

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



I januari 2019 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresnivå för 2019. Det resulterade i en höjning med 2 % från den 1 februari.

## Fastigheter

### Beståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet.

Den totala uthyrbars ytan uppgick per den 31 december 2018 till 242 153 kvm innefattande 3 247 lägenheter (224 446 kvm) och 157 lokaler (17 707 kvm).

### Värde

Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde uppgår till 6,2 (5,0) %. Direktavkastning på marknadsvärde uppgår till 2,6 (2,3) %.

| <i>Bokfört värde (mkr)</i> | <b>2018</b>                   | <b>2017</b>                   |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Bokfört värde 01-01        | 1 711,3                       | 1 728,9                       |
| Investeringar              | 55,5                          | 19,4                          |
| Avyttringar                | -14,4                         | -0,1                          |
| Avskrivningar              | -37,5                         | -36,9                         |
| <b>Bokfört värde 12-31</b> | <b>1 714,9 (7 283 kr/kvm)</b> | <b>1 711,3 (7 330 kr/kvm)</b> |

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 4 127 (4 072) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 2 426 (2 361) mkr.

## Ekonomi avseende moderbolaget

### Drift- och underhållskostnader

Driftkostnader netto uppgår till 109,4 (111,8) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 629(667) kr/kvm

Total underhållskostnad för år 2018 uppgick till 34,5 (39,4) mkr.

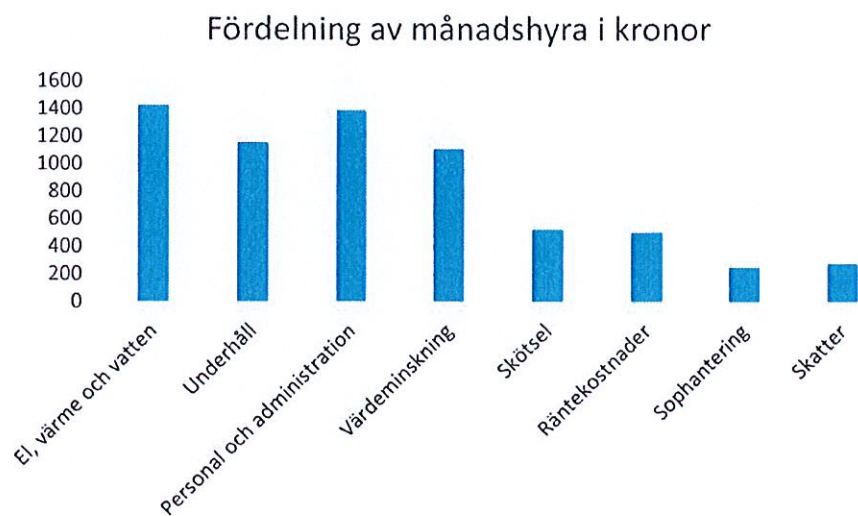
### *Drift- och underhållskostnader (netto)*

|                       | <b>2018</b> |               | <b>2017</b> |               |
|-----------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
|                       | <b>Mkr</b>  | <b>Kr/kvm</b> | <b>Mkr</b>  | <b>Kr/kvm</b> |
| Taxebundna kostnader  | 62,5        | 265           | 63,0        | 269           |
| Övriga driftkostnader | 46,9        | 198           | 48,8        | 209           |
| Underhållskostnader   | 34,5        | 146           | 39,4        | 169           |
| Fastighetsskatt       | 4,7         | 20            | 4,6         | 20            |

Under 2018 så har vi hanterat 81 vattenskador och 7 bränder och ett flertal projekt av såväl mindre som större karaktär.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 2,6 (2,1) mkr . Förhandlingar pågår med Hyresgästföreningen om det hyresgäststyrda underhållet och därför utfördes inget HLU under 2018. För 2019 beräknas hyresgäststyrda underhållet uppgå till ca 8 mkr, det avser det uteblivna underhållet 2018 samt det för 2019.

En genomsnittslägenhet motsvarar 69,1 kvm och kostar 6 665 kronor per månad. I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.



### Driftnetto

Driftnettet uppgår till 105,6 (86,8) mkr motsvarande 448 (372) kr/kvm.

### Investeringar under året

Investeringar i fastigheter och markinstallationer har under året gjorts med 444,1 (287,0) mkr och investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 3,1 (6,9) mkr.

Arbetet med att se över taksäkerheten på våra fastigheter har fortsatt under 2018, ett arbete som vi startade 2016 och kommer gå i mål med i början av 2019. En omfattande inventering av våra fastigheter har utförts och kommer att vara till hjälp för framtida underhållsplanering.

### Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 20,6 (117,7) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 33,4 (65,2) mkr. Det tillsammans med nyupplåning har använts till investeringar 447,2 (277) mkr samt utdelning med 0,2 (0,2) mkr.

Sammanlagt minskade likvida medel med 97,1 (12,5) mkr.

### Fastighetslån och räntor

|                              |              |              |
|------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Fastighetslånen (mkr)</i> | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
| Lån per 01-01                | 1 440        | 1 240        |
| Nyupplåning                  | 300          | 200          |
| Amortering                   | 0            | 0            |
| <b>Låneskuld per 12-31</b>   | <b>1 740</b> | <b>1 440</b> |

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 2018-12-31

| <b>Räntejustering</b> | <b>Lånebelopp</b> | <b>Snittränta</b> | <b>Andel av</b>     |
|-----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>År</b>             | <b>Mkr</b>        | <b>%</b>          | <b>totala lån %</b> |
| 2019                  | 790               | 0,60              | 45                  |
| 2020                  | 300               | 0,20              | 17                  |
| 2021                  | 300               | 0,10              | 17                  |
| 2022                  | 200               | 0,30              | 12                  |
| 2023                  | 150               | 0,60              | 9                   |
| <b>Totalt</b>         | <b>1 740</b>      | <b>0,38</b>       | <b>100</b>          |

|                                 |             |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Säkerhet för lånen (mkr)</i> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Kommunal borgen                 | 1 740       | 1 440       |

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö Kommun med 0,4 (0,4) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2018 till 6,4 (5,2) mkr.

### Bruttoränta under året

Bruttoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld. (1590 Mkr)

|                | <b>Ränta 2018</b> |             |               | <b>Ränta 2017</b> |             |               |
|----------------|-------------------|-------------|---------------|-------------------|-------------|---------------|
|                | <b>Mkr</b>        | <b>%</b>    | <b>Kr/kvm</b> | <b>Mkr</b>        | <b>%</b>    | <b>Kr/kvm</b> |
| Räntekostnader | 12,6              | 0,79        | 54            | 11,7              | 0,87        | 50            |
| Borgensavgift  | 6,4               | 0,40        | 27            | 5,2               | 0,40        | 22            |
| <b>Totalt</b>  | <b>19,0</b>       | <b>1,19</b> | <b>81</b>     | <b>16,9</b>       | <b>1,27</b> | <b>72</b>     |

### Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (195 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats på bolagsskatten för 2019 (21,4%) och uppgår totalt för 2018 till en skuld på 41,6 mkr.

**Koncern**

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| <b>Flerårsöversikt (Mkr)</b>      | <b>2018</b> |
| Nettoomsättning                   | 290         |
| Resultat efter finansiella poster | 27          |
| Antal anställda                   | 43          |
| Balansomslutning                  | 2 528       |
| Avkastning på eget kap. (%)       | 3,1         |
| Soliditet (%)                     | 25,0        |

Koncernredovisningen upprättas för första året.

**Moderbolag**

|                                   |             |             |             |             |             |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Flerårsöversikt (Mkr)</b>      | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
| Nettoomsättning                   | 278         | 270         | 267         | 269         | 269         |
| Resultat efter finansiella poster | 45          | 31          | 103         | 31          | 205         |
| Antal anställda                   | 43          | 42          | 40          | 37          | 37          |
| Balansomslutning                  | 2 493       | 2 158       | 1 930       | 1 925       | 1 891       |
| Avkastning på eget kap. (%)       | 4,9         | 3,2         | 17,5        | 4,1         | 56,2        |
| Soliditet (%)                     | 25,6        | 27,8        | 29,8        | 24,9        | 24,0        |

**Koncern**

**Förändring av eget kapital (Tkr)**

|                                | Aktie-<br>kapital | Övr tillskj<br>kapital | Reserver      | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|---------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid<br>koncernbildning  | 15 000            | 86 068                 | 24 026        | 488 149                |                   | 613 243        |
| Utdelning                      |                   |                        |               | -226                   |                   | -226           |
| Årets resultat                 |                   |                        |               |                        | 19 589            | 19 589         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>15 000</b>     | <b>86 068</b>          | <b>24 026</b> | <b>487 923</b>         | <b>19 589</b>     | <b>632 606</b> |

**Moderbolag**

**Förändring av eget kapital (Tkr)**

|                                | Aktie-<br>kapital | Uppskriv-<br>ningsfond | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 15 000            | 3 868                  | 82 201          | 459 465                | 18 378            | 578 912        |
| Utdelning                      |                   |                        |                 | -226                   |                   | -226           |
| Årets resultat                 |                   |                        |                 |                        | 29 950            | 29 950         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>15 000</b>     | <b>3 868</b>           | <b>82 201</b>   | <b>459 239</b>         | <b>48 328</b>     | <b>608 636</b> |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 477 616 913        |
| årets vinst      | 29 950 432         |
|                  | <b>507 567 345</b> |

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| disponeras så att       |                    |
| till aktieägare utdelas | 222 000            |
| i ny räkning överföres  | 507 345 345        |
|                         | <b>507 567 345</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning koncernen</b>                                     | <b>Not</b> | <b>2018-01-01</b> |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Tkr                                                                  |            | <b>2018-12-31</b> |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                            |            |                   |
| Hysesintäkter                                                        | 2          | 278 227           |
| Övriga förvaltningsintäkter                                          |            | 12 183            |
|                                                                      |            | <b>290 410</b>    |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                           |            |                   |
| Underhållskostnader                                                  |            | -34 469           |
| Driftkostnader                                                       | 3, 4       | -109 323          |
| Personalkostnader                                                    | 5          | -33 980           |
| Fastighetsskatt                                                      |            | -4 723            |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 11-13      | -61 208           |
|                                                                      |            | <b>-243 703</b>   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                               |            | <b>46 707</b>     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                              |            |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 6          | 132               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                           | 7          | -19 371           |
|                                                                      |            | <b>-19 239</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                             |            | <b>27 468</b>     |
| <b>Resultat före skatt</b>                                           |            | <b>27 468</b>     |
| Skatt på årets resultat                                              | 9          | -6 230            |
| Uppskjuten skatt                                                     |            | -1 649            |
| <b>Årets resultat</b>                                                |            | <b>19 589</b>     |

| <b>Balansräkning koncernen</b>               | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>    |            |                   |
| Goodwill                                     | 10         | 3 579             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |
| Byggnader och mark                           | 11         | 1 730 898         |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 12         | 8 603             |
| Pågående nybyggnader                         | 13         | 700 340           |
|                                              |            | <b>2 439 841</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |
| Andra långfristiga fordringar                |            | 1 153             |
|                                              |            | <b>1 153</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>2 444 573</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |
| Hyses- och kundfordringar                    |            | 2 154             |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 350               |
| Övriga fordringar                            | 16         | 841               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17         | 40 070            |
|                                              |            | <b>43 415</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 18         | 40 275            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>83 690</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>2 528 263</b>  |

## Balansräkning koncernen

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                              |        |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | 19, 20 |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                  |
| Aktiekapital                                 |        | 15 000           |
| Övrigt tillskjutet kapital                   |        | 86 068           |
| Kapitalandel i obeskattade reserver          |        | 24 026           |
| Balanserat resultat inklusive årets resultat |        | 507 512          |
|                                              |        | <b>632 606</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>632 606</b>   |
| <b>Avsättningar</b>                          |        |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 22     | 48 409           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |        | <b>48 409</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 23     |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 1 262 787        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 262 787</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 512 150          |
| Leverantörsskulder                           |        | 27 684           |
| Skulder till koncernföretag                  |        | 7 030            |
| Övriga skulder                               |        | 5 394            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24     | 32 203           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>584 461</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>2 528 263</b> |



## Kassaflödesanalys koncern

2018-01-01  
2018-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                       |        |
|-------------------------------------------------------|--------|
| Resultat efter finansiella poster                     | 27 468 |
| Avskrivningar som belastar resultatet                 | 61 208 |
| Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet | -4 046 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

84 630

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | -44 130 |
| Förändring av kortfristiga skulder    | -3 071  |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

37 429

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Nettopåverkan av förvärv dotterbolag             | 15 719          |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -447 212        |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar  | 16 913          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-414 580</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Upptagna lån       | 300 000 |
| Utbetald utdelning | -227    |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

299 779

### Årets kassaflöde

-79 375

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 117 654 \*

### Likvida medel vid årets slut

40 275

### Noter till kassaflödesanalysen - koncern

Not övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

\* avser likvida medel i moderbolag

| <b>Resultaträkning moderbolag</b>                                    | <b>Not</b> | <b>2018-01-01</b> | <b>2017-01-01</b> |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr                                                                  |            | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                            |            |                   |                   |
| Hysesintäkter                                                        | 2          | 278 227           | 269 873           |
| Övriga förvaltningsintäkter                                          |            | 9 682             | 5 199             |
|                                                                      |            | <b>287 909</b>    | <b>275 072</b>    |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                           |            |                   |                   |
| Underhållskostnader                                                  |            | -34 469           | -39 382           |
| Driftkostnader                                                       | 3, 4       | -109 159          | -111 795          |
| Personalkostnader                                                    | 5          | -33 980           | -32 507           |
| Fastighetsskatt                                                      |            | -4 723            | -4 611            |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 11-13      | -41 514           | -38 599           |
| Övriga rörelsekostnader                                              |            | 0                 | -500              |
|                                                                      |            | <b>-223 845</b>   | <b>-227 394</b>   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                               |            | <b>64 064</b>     | <b>47 678</b>     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                              |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 6          | 132               | 159               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                           | 7          | -19 044           | -16 899           |
|                                                                      |            | <b>-18 912</b>    | <b>-16 740</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                             |            | <b>45 152</b>     | <b>30 938</b>     |
| Bokslutsdispositioner                                                | 8          | -9 388            | -6 664            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                           |            | <b>35 764</b>     | <b>24 274</b>     |
| Skatt på årets resultat                                              | 9          | -5 814            | -5 895            |
| <b>Årets resultat</b>                                                |            | <b>29 950</b>     | <b>18 379</b>     |

| <b>Balansräkning moderbolag</b>              | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 11         | 1 714 882         | 1 711 310         |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 12         | 8 603             | 8 062             |
| Pågående nybyggnader                         | 13         | 700 340           | 311 619           |
|                                              |            | <b>2 423 825</b>  | <b>2 030 991</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                     | 14, 15     | 4 000             | 0                 |
| Andra långfristiga fordringar                |            | 1 153             | 998               |
|                                              |            | <b>5 153</b>      | <b>998</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>2 428 978</b>  | <b>2 031 989</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Hyses- och kundfordringar                    |            | 2 154             | 1 112             |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 350               | 0                 |
| Övriga fordringar                            | 16         | 841               | 1 815             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17         | 39 970            | 5 187             |
|                                              |            | <b>43 315</b>     | <b>8 114</b>      |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 18         | 20 556            | 117 654           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>63 871</b>     | <b>125 768</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>2 492 849</b>  | <b>2 157 757</b>  |

**Balansräkning moderbolag**

2018-12-31

2017-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | 19, 20 |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                  |                  |
| Aktiekapital                                 |        | 15 000           | 15 000           |
| Uppskrivningsfond                            |        | 3 867            | 3 867            |
| Reservfond                                   |        | 82 201           | 82 201           |
|                                              |        | <b>101 068</b>   | <b>101 068</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                  |                  |
| Balanserad vinst eller förlust               |        | 477 617          | 459 465          |
| Årets resultat                               |        | 29 950           | 18 379           |
|                                              |        | <b>507 567</b>   | <b>477 844</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>608 635</b>   | <b>578 912</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 21     | 30 802           | 21 414           |
| <b>Avsättningar</b>                          |        |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 22     | 41 633           | 42 049           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |        | <b>41 633</b>    | <b>42 049</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 23     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 1 230 000        | 1 205 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 230 000</b> | <b>1 205 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 510 000          | 235 000          |
| Leverantörsskulder                           |        | 27 559           | 34 872           |
| Skulder till koncernföretag                  |        | 7 081            | 5 822            |
| Övriga skulder                               |        | 4 936            | 2 464            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24     | 32 203           | 32 224           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>581 779</b>   | <b>310 382</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>2 492 849</b> | <b>2 157 757</b> |

| <b>Kassaflödesanalys moderbolag</b>                                               | <b>2018-01-01</b> | <b>2017-01-01</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                   | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 45 152            | 30 937            |
| Avskrivningar som belastar resultatet                                             | 41 514            | 38 599            |
| Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet                             | -4 046            | 500               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>82 620</b>     | <b>70 036</b>     |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                   |                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | -35 778           | -2 070            |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | -9 834            | -2 811            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>37 429</b>     | <b>65 155</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                   |                   |
| Förvärv av dotterbolag                                                            | -4 000            | 0                 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  | -447 212          | -276 966          |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   | 16 913            | -500              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-434 299</b>   | <b>-277 466</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                   |                   |
| Upptagna lån                                                                      | 300 000           | 200 000           |
| Utbetald utdelning                                                                | -227              | -201              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>299 773</b>    | <b>199 799</b>    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>-97 098</b>    | <b>-12 512</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |                   |                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    | 117 654           | 130 166           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>20 556</b>     | <b>117 654</b>    |

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning upprättas för första året.

Moderföretaget och dotterföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Redovisningsprinciper i moderföretaget och dotterföretaget.

#### Intäktsredovisning

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

#### Leasing

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

#### Finansiella leasingavtal

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Vid det första redovisningstillfället värderas tillgången och skulden till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som är direkt hänförliga till ingående och upplägg av leasingavtalet läggs till det belopp som redovisas som tillgång.

Efter det första redovisningstillfället fördelas minimileaseavgifterna på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnader det räkenskapsår de uppkommit.

Den leasade tillgången skrivs av över nyttjandeperioden.

#### Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### 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. 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.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

### **Värderingsprinciper**

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

### **Fordringar**

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

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Immateriella och 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 nyttjandeperioder. 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 görs enligt linjär metod. Tillämpad livslängd är 3 till 5 år.

Avskrivningar för goodwill görs enligt linjär metod. Goodwill skrivs av på 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.

### **Koncernredovisning**

#### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid

förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### **Goodwill**

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

### **Redovisningsprinciper i moderföretaget och dotterföretaget**

Redovisningsprinciperna i moderföretaget och dotterföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

#### *Skatt*

I moderföretaget särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### *Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### *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.

#### *Avskrivning av anläggningstillgångar i dotterföretaget*

Dotterföretaget tillämpar inte komponentavskrivningar utan följer istället K2. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på den ursprungliga anskaffningskostnaden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

Vindkraftverk                      20 år

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

### **Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt**

|                              | <b>Koncernen</b> | <b>Moderbolaget</b> |                |
|------------------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                              | <b>2018</b>      | <b>2018</b>         | <b>2017</b>    |
| Bostäder                     | 246 394          | 246 394             | 240 391        |
| Lokaler                      | 22 667           | 22 667              | 22 621         |
| Övrigt                       | 9 928            | 9 928               | 7 744          |
| <b>Avgår outhyrda objekt</b> |                  |                     |                |
| Bostäder                     | -362             | -362                | -417           |
| Lokaler                      | -64              | -64                 | -251           |
| Övrigt                       | -336             | -336                | -215           |
| <b>Summa hyresintäkter</b>   | <b>278 227</b>   | <b>278 227</b>      | <b>269 873</b> |



### Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

|                  | Koncernen<br>2018 | Moderbolaget<br>2018 | 2017 |
|------------------|-------------------|----------------------|------|
| KPMG AB          |                   |                      |      |
| Revisionsuppdrag | 174               | 174                  | 275  |
| Ernst & Young AB |                   |                      |      |
| Revisionsuppdrag | 35                |                      |      |
| Övriga uppdrag   | 156               |                      |      |

### Not 4 Driftkostnader

|                             | Koncernen<br>2018 | Moderbolaget<br>2018 | 2017           |
|-----------------------------|-------------------|----------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och städ  | 13 118            | 13 118               | 13 449         |
| Reparationer                | 7 999             | 6 584                | 6 634          |
| Taxebundna kostnader        |                   |                      |                |
| -vatten                     | 14 731            | 14 731               | 13 713         |
| -el                         | 12 480            | 13 731               | 11 174         |
| -avfallshantering           | 9 475             | 9 475                | 9 980          |
| -uppvärmning                | 24 554            | 24 554               | 28 109         |
| Övriga driftkostnader       | 26 966            | 26 966               | 28 736         |
| <b>Summa driftkostnader</b> | <b>109 323</b>    | <b>109 159</b>       | <b>111 795</b> |

### Not 5 Anställda och personalkostnader

|                                     | Koncernen<br>2018 | Moderbolaget<br>2018 | 2017          |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------|---------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>       |                   |                      |               |
| Kvinnor                             | 16                | 16                   | 16            |
| Män                                 | 27                | 27                   | 26            |
|                                     | <b>43</b>         | <b>43</b>            | <b>42</b>     |
| <b>Löner och andra ersättningar</b> |                   |                      |               |
| Styrelse och verkställande direktör | 1 389             | 1 389                | 1 269         |
| Övriga anställda                    | 18 924            | 18 924               | 17 821        |
|                                     | <b>20 313</b>     | <b>20 313</b>        | <b>19 090</b> |

|                                                                            | Koncernen     | Moderbolaget  |               |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                            | 2018          | 2018          | 2017          |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |               |               |               |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör                  | 627           | 627           | 583           |
| Pensionskostnader för övriga anställda                                     | 2 719         | 2 719         | 2 408         |
| Övriga sociala kostnader                                                   | 6 441         | 6 441         | 6 066         |
|                                                                            | <b>9 787</b>  | <b>9 787</b>  | <b>9 057</b>  |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>30 100</b> | <b>30 100</b> | <b>28 147</b> |

#### Styrelsen

Till styrelsens ordförande har under året utbetalats 80 tkr (78 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 170 tkr (174 tkr).

#### VD

Pensionsförmåner utgår i enlighet med Tyresö Bostäders avtal KAP-KL sam avtal om Alternativ KAP-KL. Pensionsålder 65 år.

Tyresö Bostäder har tecknat sjukvårdsförsäkring för VD med årlig premie på 16 tkr.

Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

|                                                      |     |     |
|------------------------------------------------------|-----|-----|
| Andel kvinnor i styrelsen                            | 46% | 46% |
| Andel män i styrelsen                                | 54% | 54% |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 57% | 57% |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare     | 43% | 43% |

#### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                      | Koncernen  | Moderbolaget |            |
|----------------------|------------|--------------|------------|
|                      | 2018       | 2018         | 2017       |
| Dröjsmålsräntor      | 130        | 130          | 157        |
| Övriga ränteintäkter | 2          | 2            | 2          |
|                      | <b>132</b> | <b>132</b>   | <b>159</b> |

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                             | Koncernen     | Moderbolaget  |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                             | 2018          | 2018          | 2017          |
| Fastighetslån               | 12 869        | 12 542        | 11 661        |
| Övriga räntekostnader       | 56            | 56            | 43            |
| Borgensavgift Tyresö Kommun | 6 446         | 6 446         | 5 195         |
|                             | <b>19 371</b> | <b>19 044</b> | <b>16 899</b> |

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

|                                    | <b>Moderbolaget</b> |               |
|------------------------------------|---------------------|---------------|
|                                    | <b>2018</b>         | <b>2017</b>   |
| Avsättning till periodiseringsfond | -9 415              | -6 164        |
| Förändring av överavskrivningar    | 27                  | -500          |
|                                    | <b>-9 388</b>       | <b>-6 664</b> |

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

|                                                                 | <b>Koncernen</b> | <b>Moderbolaget</b> |              |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|--------------|
|                                                                 | <b>2018</b>      | <b>2018</b>         | <b>2017</b>  |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                                  |                  |                     |              |
| Aktuell skatt                                                   | 6 230            | 6 230               | 4 079        |
| Korrigerig föregående års skatt                                 | 0                | 0                   | 2            |
| Förändring av uppskjuten skatt<br>avseende temporära skillnader | 1 649            | -416                | 1 814        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                   | <b>7 879</b>     | <b>5 814</b>        | <b>5 895</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|                                                             | <b>Koncernen</b> |               | <b>Moderbolaget</b> |               | <b>2017</b>    |               |
|-------------------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------------|---------------|----------------|---------------|
|                                                             | <b>2018</b>      | <b>2018</b>   | <b>2018</b>         | <b>2018</b>   | <b>2017</b>    | <b>2017</b>   |
|                                                             | <b>Procent</b>   | <b>Belopp</b> | <b>Procent</b>      | <b>Belopp</b> | <b>Procent</b> | <b>Belopp</b> |
| Redovisat resultat före skatt                               |                  | <b>27 468</b> |                     | <b>35 764</b> |                | <b>24 274</b> |
| Skatt enligt gällande skattesats                            | 22,0             | 6 043         | 22,0                | 7 868         | 22,0           | 5 340         |
| Ej avdragsgilla kostnader                                   |                  | 26            |                     | 26            |                | 114           |
| Ej skattepliktiga intäkter                                  |                  |               |                     |               |                | 110           |
| Skillnad mellan bokförda och<br>skattemässiga avskrivningar |                  | -1 680        |                     | -1 680        |                | -1 496        |
| Avsättning obeskattade reserver                             |                  | -2 065        |                     | 0             |                | 0             |
| Schablonintäkt periodiseringsfond                           |                  | 16            |                     | 16            |                | 11            |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                             | <b>8,5</b>       | <b>2 339</b>  | <b>17,4</b>         | <b>6 230</b>  | <b>16,8</b>    | <b>4 079</b>  |

**Not 10 Goodwill**

|                                                     | <b>Koncernen</b>  |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
|                                                     | <b>2018-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärden                         | 0                 |
| Årets inköp                                         | 3 579             |
| <b>Utgående ackumulerade<br/>anskaffningsvärden</b> | <b>3 579</b>      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                     | <b>3 579</b>      |

**Not 11 Byggnader och mark**

|                                                       | <b>Koncernen</b>  | <b>Moderbolaget</b> |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                                       | <b>2018-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärden                           | 2 152 790         | 2 110 778           | 2 092 555         |
| Inköp                                                 | 39 365            | 39 365              | 18 802            |
| Försäljningar/utrangeringar                           | -23 095           | -23 095             | -579              |
| Ingående anskaffningsvärden mark                      | 190 324           | 190 324             | 189 694           |
| Inköp mark under året                                 | 16 060            | 16 060              | 630               |
| Försäljning mark under året                           | -1 136            | -1 136              | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>       | <b>2 374 308</b>  | <b>2 332 296</b>    | <b>2 301 102</b>  |
| Ingående avskrivningar                                | -586 152          | -579 850            | -543 330          |
| Försäljningar/utrangeringar                           | 9 864             | 9 864               | 431               |
| Årets avskrivningar                                   | -39 495           | -37 486             | -36 951           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>            | <b>-615 783</b>   | <b>-607 472</b>     | <b>-579 850</b>   |
| Ingående nedskrivningar                               | -9 942            | -9 942              | -9 942            |
| Årets nedskrivningar                                  | -17 685           |                     |                   |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>           | <b>-27 627</b>    | <b>-9 942</b>       | <b>-9 942</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                       | <b>1 730 898</b>  | <b>1 714 882</b>    | <b>1 711 310</b>  |
| <b>Not 12 Inventarier, verktyg och installationer</b> |                   |                     |                   |
|                                                       | <b>Koncernen</b>  | <b>Moderbolaget</b> |                   |
|                                                       | <b>2018-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärden                           | 19 244            | 19 244              | 15 394            |
| Inköp                                                 | 3 069             | 3 069               | 6 877             |
| Försäljningar/utrangeringar                           | -210              | -210                | -3 027            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>       | <b>22 103</b>     | <b>22 103</b>       | <b>19 244</b>     |
| Ingående avskrivningar                                | -11 182           | -11 182             | -12 709           |
| Försäljningar/utrangeringar                           | 210               | 210                 | 3 027             |
| Årets avskrivningar                                   | -2 528            | -2 528              | -1 500            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>            | <b>-13 500</b>    | <b>-13 500</b>      | <b>-11 182</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                       | <b>8 603</b>      | <b>8 603</b>        | <b>8 062</b>      |

Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing, 1 111 tkr, redovisas som externa kostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 2 103 tkr.

**Not 13 Pågående byggnader**

|                                                  | Koncernen      | Moderbolaget   |                |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                  | 2018-12-31     | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärden                      | 311 619        | 311 619        | 60 961         |
| Inköp                                            | 436 191        | 436 191        | 268 158        |
| Överfört till färdigställda fastigheter och mark | -47 470        | -47 470        | -17 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>700 340</b> | <b>700 340</b> | <b>311 619</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>700 340</b> | <b>700 340</b> | <b>311 619</b> |

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

|                                                 | Moderbolaget |            |
|-------------------------------------------------|--------------|------------|
|                                                 | 2018-12-31   | 2017-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0            | 0          |
| Inköp                                           | 4 000        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 000</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 000</b> | <b>0</b>   |

**Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag**

| Namn                | Rösträttsandel | Antal andelar |
|---------------------|----------------|---------------|
| Tyresö Vindkraft AB | 100%           | 1 000         |
|                     | Org.nr         | Säte          |
| Tyresö Vindkraft AB | 556983-4855    | Tyresö        |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | Koncernen  | Moderbolaget |              |
|--------------------------------|------------|--------------|--------------|
|                                | 2018-12-31 | 2018-12-31   | 2017-12-31   |
| Momsfordran                    | 740        | 740          | 840          |
| Övriga kortfristiga fordringar | 101        | 101          | 975          |
|                                | <b>841</b> | <b>841</b>   | <b>1 815</b> |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                            | <b>Koncernen</b>  | <b>Moderbolaget</b> |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                            | <b>2018-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
| Förutbetald försäkringspremie              | 1 198             | 1 198               | 1 618             |
| Förutbetalda fasta kostnader<br>fjärrvärme | 35 123            | 35 123              | 0                 |
| Övriga förutbetalda kostnader              | 3 749             | 3 649               | 3 569             |
|                                            | <b>40 070</b>     | <b>39 970</b>       | <b>5 187</b>      |

**Not 18 Likvida medel**

|                                  | <b>Koncernen</b>  | <b>Moderbolaget</b> |                   |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                  | <b>2018-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
| <b>Likvida medel</b>             |                   |                     |                   |
| Banktillgodohavanden             | 19 723            | 4                   | 121               |
| Tillgodohavanden på koncernkonto | 20 552            | 20 552              | 117 533           |
|                                  | <b>40 275</b>     | <b>20 556</b>       | <b>117 654</b>    |

Koncernkontot är ett underkonto till Tyresö Kommuns koncernkonto, med en kredit på 50 Mkr

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde**

| <b>Namn</b>  | <b>Antal</b>  | <b>Kvot-</b> |
|--------------|---------------|--------------|
|              | <b>aktier</b> | <b>värde</b> |
| Antal aktier | 15 000        | 1 000        |
|              | <b>15 000</b> |              |

**Not 20 Förslag till vinstdisposition**

**Moderbolaget**  
**2018-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 477 617        |
| årets vinst      | 29 950         |
|                  | <b>507 567</b> |

disponeras så att  
till aktieägare utdelas  
i ny räkning överföres

222  
507 345  
**507 567**

**Not 21 Obeskattade reserver**

|                                     | <b>Moderbolaget</b> |                   |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                     | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
| Akkumulerade överavskrivningar      | 1 700               | 1 727             |
| Periodiseringsfond vid 2015 års tax | 3 872               | 3 872             |
| Periodiseringsfond vid 2016 års tax | 5 906               | 5 906             |
| Periodiseringsfond vid 2017 års tax | 3 746               | 3 746             |
| Periodiseringsfond vid 2018 års tax | 6 163               | 6 163             |
| Periodiseringsfond vid 2019 års tax | 9 415               | 0                 |
|                                     | <b>30 802</b>       | <b>21 414</b>     |

**Not 22 Uppskjuten skatteskuld**

|                                | <b>Koncernen</b>  | <b>Moderbolaget</b> |                   |
|--------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                | <b>2018-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
| Belopp vid årets ingång        | -42 049           | -42 049             | -40 235           |
| Årets avsättning               | 6 360             | 416                 | -1 814            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>-48 409</b>    | <b>-41 633</b>      | <b>-42 049</b>    |

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (195 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats på kommande års bolagsskatt och uppgår totalt för 2018 till en skuld på 41,6 mkr för moderbolaget och 48,4 mkr för koncernen.

**Not 23 Långfristiga skulder**

|                                                         | <b>Koncernen</b>  | <b>Moderbolaget</b> |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2018-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>     |                   |                     |                   |
| Skulder som förfaller inom 1 år från balansdagen        | 512 150           | 510 000             | 235 000           |
| Skulder som förfaller inom 2-5 år från balansdagen      | 1 262 787         | 1 230 000           | 1 205 000         |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | 0                 | 0                   | 0                 |
|                                                         | <b>1 774 937</b>  | <b>1 740 000</b>    | <b>1 440 000</b>  |

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | <b>Koncernen</b>  | <b>Moderbolaget</b> |                   |
|---------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                           | <b>2018-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
| Semesterlön               | 1 355             | 1 355               | 1 312             |
| Utgiftsräntor             | 1 879             | 1 879               | 2 214             |
| Förutbetalda hyror        | 23 388            | 23 388              | 22 618            |
| Övriga upplupna kostnader | 5 581             | 5 581               | 6 080             |
|                           | <b>32 203</b>     | <b>32 203</b>       | <b>32 224</b>     |

**Not 25 Eventualförpliktelser**

|                         | <b>Koncernen</b>  | <b>Moderbolaget</b> |                   |
|-------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                         | <b>2018-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>   | <b>2017-12-31</b> |
| Garantiåtagande FASTIGO | 356               | 356                 | 339               |
|                         | <b>356</b>        | <b>356</b>          | <b>339</b>        |

(Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)

**Not 26 Koncernuppgifter**

Inköp och försäljning inom koncernen

Bolaget är ett moderbolag i en koncern med dotterföretag enligt not 14 och Tyresö Kommun är övergripande koncernmoder.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 26,7% av inköpen och 10,6% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 26,5% av inköpen och 9,4% av försäljningen andra företag inom den hela företagsgrupp som företaget tillhör.



| <b>FEMÅRSÖVERSIKT</b>             |        |         |         |         |         |         |
|-----------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nyckeltal                         |        | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    | 2014    |
| Bostäder                          | st     | 3247    | 3 070   | 3 069   | 3 129   | 3 128   |
| Bostads- och lokalyta             | kvm    | 242 154 | 233 470 | 233 394 | 238 204 | 238 376 |
| Medelhyra bostäder                | kr/kvm | 1157    | 1 126   | 1 122   | 1 107   | 1 094   |
| Omflyttningsfrekvens              | %      | 9,7     | 7,5     | 7,3     | 8,5     | 8,9     |
| Vakanser, bostäder 31 dec         | st     | 0       | 0       | 0       | 1       | 1       |
| Omsättning                        | Mkr    | 287     | 275     | 271     | 274     | 274     |
| Resultat efter finansiella poster | Mkr    | 45      | 31      | 103     | 31      | 205     |
| Balansomslutning                  | Mkr    | 2493    | 2 158   | 1 930   | 1 925   | 1 891   |
| Direktavkastning bokfört värde    | %      | 6,2     | 5,0     | 5,2     | 5,7     | 5,8     |
| Direktavkastning marknadsvärde    | %      | 2,6     | 2,3     | 2,7     | 3,2     | 3,4     |
| Synligt eget kapital              | Mkr    | 609     | 579     | 561     | 469     | 451     |
| Avkastning på eget kapital        | %      | 4,9     | 3,2     | 17,5    | 4,1     | 56,2    |
| Soliditet                         | %      | 25,6    | 27,8    | 29,8    | 24,9    | 24,0    |
| Justerad soliditet                | %      | 50,8    | 53,6    | 52,2    | 47,9    | 46,0    |
| Fastighetslån                     | Mkr    | 1740    | 1 440   | 1 240   | 1 340   | 1 340   |
| Skuldsättningsgrad                | ggr    | 2,9     | 2,5     | 2,2     | 2,9     | 3,0     |
| Genomsnittlig låneränta           | %      | 0,38    | 0,59    | 1,13    | 1,68    | 2,27    |
| Fastighetsinvesteringar           | Mkr    | 447,2   | 285,5   | 102     | 23      | 29      |
| Årsarbetare                       | antal  | 39      | 39      | 36      | 37      | 36      |
| Personalomsättning                | %      | 9,3     | 9,5     | 10,1    | 10,8    | 16,2    |

## 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**

Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen

**Årsanställda**

Omräkning av antalet anställda till helårsarbetande med tillämpande av vägd årsarbetstid

**Personalomsättning**

Antalet avgångar i förhållande till genomsnittligt antal anställda

**Styrelse, revisorer och ledande befattningshavare**

**Ordinarie ledamöter**

Leif Kennerberg (kd), ordförande

Leif Lanke (l), vice ordförande

Dick Bengtson (m)

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**

Fredrik Sjölander, auktoriserad revisor

**Lekmannarevisor**

Claes-Göran Enman

**Ledande befattningshavare**

Maria Öberg, verkställande direktör

Christina Lind, ekonomichef

Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare

Birger Salminen, teknisk chef

Jan Stenman, förvaltningschef

2019-03-08



Leif Kennerberg  
Ordförande



Leif Lanke  
Vice ordförande



Bertil Axelsson



Dick Bengtson



Thomas Henriksson



Petra Reinholdsson



Liselotte Stjernfeldt



Mathias Tegnér



Marie Åkesdotter



Maria Öberg  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-14



Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tyresö Bostäder AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

— inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tyresö Bostäder AB för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

### 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelser 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.

Solna den 14 mars 2019

KPMG AB



Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor

Datum 2019-03-20  
 Tid 13:00–13:55  
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2019-03-25

Paragrafer 18–31

Sekreterare   
 Hillevi Elvhage

Ordförande   
 Anita Mattsson


Justerande   
 Anki Svensson

**ANSLAG / BEVIS**

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

Organ Kommunledningsutskottet  
 Sammanträdesdatum 2019-03-20  
 Datum då anslaget sätts upp 2019-03-27  
 Datum då anslaget tas ned 2019-04-18  
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift   
 Hillevi Elvhage

|                                                                                     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | Utdragsbestyrkande |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

## Närvarolista

### Beslutande

Anita Mattsson (S), ordförande  
Anki Svensson (M), 2:e vice ordförande  
Martin Nilsson (S)  
Susann Ronström (S)  
Mats Larsson (L), tjänstgörande ersättare för Mats Lindblom (L)  
Marie Åkesdotter (MP), § 18-20 samt 22-31  
Ajda Asgari (MP), tjänstgörande ersättare för Marie Åkesdotter (MP) § 21  
Dick Bengtson (M)  
Ulrica Riis-Pedersen (C)  
Anders Wickberg (SD), § 18-20 samt 22-31  
Per Carlberg (SD), tjänstgörande ersättare för Anders Wickberg (SD) § 21

### Ersättare



Christoffer Holmström (S), § 18-22 och 24-31  
Åsa de Mander (L)  
Inger Gemicioglu (V)  
Fredrik Bergkuist (M)

### Övriga

Stefan Hollmark, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen  
Torstein Tysklind, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen  
Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus, kommunstyrelseförvaltningen  
Antonios Arvanitidis, it-chef, kommunstyrelseförvaltningen  
Robert Hammarstedt, fastighetschef, kommunstyrelseförvaltningen  
Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

### Frånvarande

Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande  
Peter Freij (M)  
Anna Lund (KD)

|                                                                                                         |                                                                                     |  |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|
| Justerandes sign<br> |  |  | Utdragsbestyrkande |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|

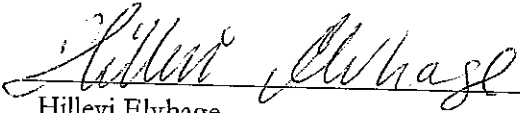
Datum 2019-04-02  
 Tid 18:30–19:20  
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

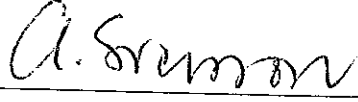
Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2019-04-08

Paragrafer 60–76

Sekreterare   
 Hillevi Elvhage

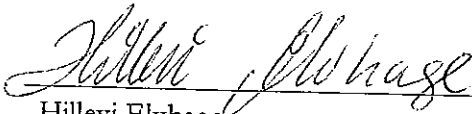
Ordförande   
 Anita Mattsson



Justerande   
 Anki Svensson

**ANSLAG / BEVIS**

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

Organ Kommunstyrelsen  
 Sammanträdesdatum 2019-04-02  
 Datum då anslaget sätts upp 2019-04-10  
 Datum då anslaget tas ned 2019-05-02  
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift   
 Hillevi Elvhage

|                                                                                     |                                                                                     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  |  | Utdragsbestyrkande |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|



## Närvarolista

### Beslutande

Anita Mattsson (S), ordförande

Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande

Anki Svensson (M), 2:e vice ordförande

Susann Ronström (S)

Christoffer Holmström (S), tjänstgörande ersättare för Anders Linder (S), § 60-67 och 69-76

Alfonso Morales (S), tjänstgörande ersättare för Martin Nilsson (S)

Christina Melzén (L)

Marie Åkesdotter (MP), § 60-65 och 67-76

Ajda Asgari (MP), tjänstgörande ersättare för Marie Åkesdotter (MP) § 66, tjänstgörande ersättare för Christoffer Holmström (S) § 68

Inger Gemicioglu (V)

Dick Bengtson (M)

Peter Freij (M)

Annika Henningsson (M)

Ulrica Riis-Pedersen (C)

Per Lindén (KD), tjänstgörande ersättare för Anna Lund (KD)

Per Carlberg (SD)

### Ersättare

Åsa de Mander (L)

Jeanette Hellmark (M)

Mats Fält (M)

Fredrik Bergkuist (M)

Anna Eriksson (M)

Anders Wickberg (SD), § 60-65 och 67-76

### Övriga



Stefan Hollmark, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen

Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus, kommunstyrelseförvaltningen, § 60-66 och 68-76

Ingrid Bardh, chef controllerenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Anders Elfving, chef redovisningsenheten, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 71

Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 63

|                                                                                                         |                                                                                     |  |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|
| Justerandes sign<br> |  |  | Utdragsbestyrkande |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|

Philip Stewén, politisk sekreterare, S

Mikael Onegård, politisk sekreterare, M

Tina Rosén, politisk sekreterare, V

Anna Steele, politisk sekreterare, C

Hillevi Elvhage, kommunkonferenssekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Robert Hammarstedt, chef fastighetsenheten, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 63

### Frånvarande

Anders Linder (S)

Martin Nilsson (S)

Petra Reinholdsson (S)



Mats Larsson (L)

Ingmar Jansson (MP)

Ulla Hoffmann (V)

Johanna Björkstén (C)

Anna Lund (KD)

|                                                                                                         |                                                                                     |  |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|
| Justerandes sign<br> |  |  | Utdragsbestyrkande |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|