

**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.

Tyvärn 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. Tyvärn 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 uthyrningsbara 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.

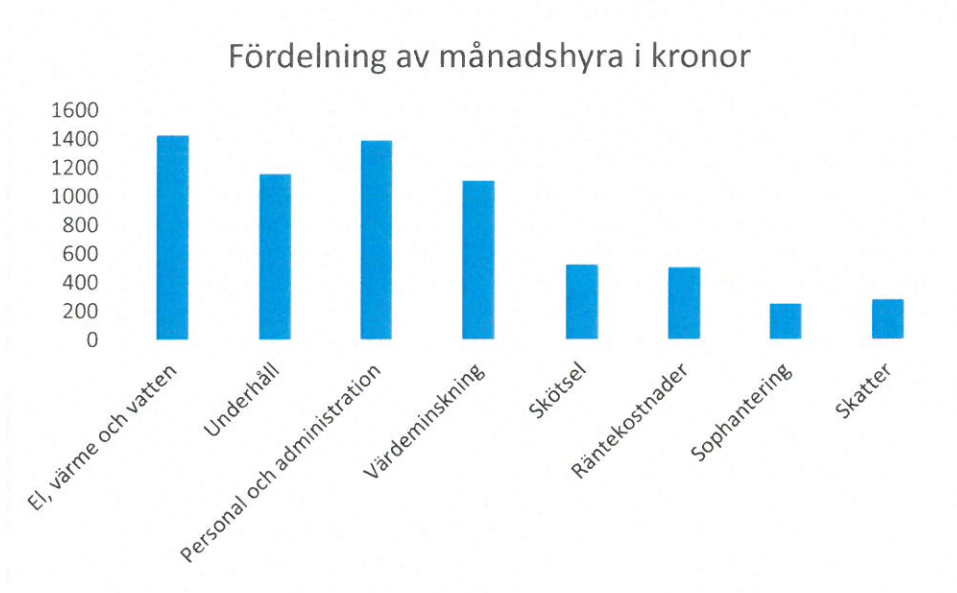
### *Drift- och underhållskostnader (netto)*

	<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

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.

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 avvikelser kan ske i intervall om +/- 10 % för att utnyttja kortsiktiga ränterörelser på penningmarknaden.

För att förändra räntebindningen enligt policyn används derivatinstrument (ränteswappar).

#### *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- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets 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 -2018-12-31	2017-01-01 -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 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
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13, 14	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	15	841	1 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	39 970	5 187
		<b>43 315</b>	<b>8 114</b>
<i>Kassa och bank</i>	17	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

Tkr

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18, 19		
<i><b>Bundet eget kapital</b></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><b>Fritt eget kapital</b></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
<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	-35 357	-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).

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

	2018	2017
<b>Medelantalet anställda</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.

	2018	2017
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</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>Skatt på årets resultat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aktuell skatt	6 230	4 079
Korrigerering 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>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>

### Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Rösträtts- andel	Antal andelar
Tyresö Vindkraft AB	100%	1 000
	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 aktier	Kvot- värde
Antal aktier	15 000	1 000
	<b>15 000</b>	

## Not 19 Förslag till vinstdisposition

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, 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>		2018	2017	2016	2015	2014
Nyckeltal						
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**

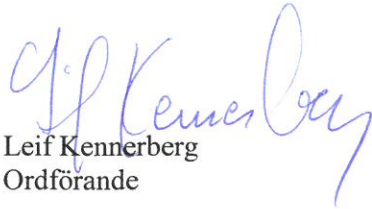
Maria Öberg, verkställande direktör

Christina Lind, ekonomichef

Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare

Birger Salminen, teknisk chef

Jan Stenman, förvaltningschef



Leif Kennerberg  
Ordförande



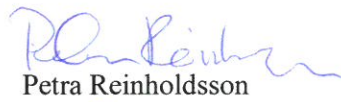
Leif Lanke  
Vice ordförande



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