

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2019

FÖR

TYRESÖ BOSTÄDER AB
556482–8787



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Företaget har sitt säte i Tyresö.

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 likande verksamhet. Bolaget är helägt av Tyresö kommun och började som stiftelse 1962 och ombildades till aktiebolag 1994.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och framtida utveckling

Under 2019 tog Tyresö Bostäder över 140 nya hyresgäster i det slutförda projektet Hasselbacken. Det finns ytterligare nyproduktionsplaner på cirka 600 hyresrätter på eller i angränsning till våra befintliga områden om Tyresö, vilket bidrar till att minska den fortsatt starka efterfrågan på hyresrätter.

Under året har två stora projekt startat, som kommer att pågå även under 2020. Det ena är renovering av sopsugsanläggningen i Granängsringen, som kompletteras med ytterligare en fraktion för att möjliggöra matavfallsinsamling. Det andra projektet, som inleddes i Granängsringen, handlar om installation av öppen fiber till samtliga våra hyresgäster.

Verksamheten flyttade i mitten av maj in i nya lokaler närmare Tyresö centrum. Lokalerna är en del av den egna nyproduktionen av Hasselbacken och håller en hög nivå på hållbarhet, modern teknik och energieffektivisering.

Under hösten har en ny visuell identitet och grafisk profil lanserats för att ytterligare stärka varumärket och lyfta fram Tyresö Bostäder som en väsentlig samhällsaktör i Tyresö kommun.

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

Bolagets satsningar på digitalisering och förändringsledning i syfte att modernisera och effektivisera arbetssätt bedöms framöver ge goda resultat. Till det hör implementering av nytt fastighetssystem samt ett innovativt förhållningssätt som stärkt organisationens förmåga att tänka nytt och nyttja de tekniska hjälpmedel som leder till ökad grad av digitalisering. Bolaget kommer under 2020 fortsätta satsa för att ytterligare öka graden av digitalisering inom verksamheten.

Risker och möjligheter

Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på fastighetskostnaderna och bolagets ekonomiska resultat. Taxebundna avgifter är en betydande del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Vidare har ränteläget en stor påverkan på bolagets finansiella kostnader.

I och med den fortsatt höga efterfrågan på bostäder i Stockholm och att antalet personer som söker bostad i Stockholm kontinuerligt fortsätter att öka bedömer bolaget att risken för vakanser är mycket liten både i befintligt bestånd och i nyproduktionen.

Hållbarhet

Tyresö Bostäders förhållningssätt till miljön kommer att påverka generationer i framtiden. Vi arbetar för att minska vår miljöpåverkan på lång och kort sikt och därigenom förebygga förorening och utarmning. Vi sköter våra fastigheter med miljöhänsyn i hela dess livscykel, från projektering via byggskede över förvaltning till eventuell rivning. Vid nyproduktion tar vi hänsyn till regler och krav för energiförbrukning och strävar även efter att uppnå optimal nivå för befintliga fastigheter.

I omställningen till ett hållbart samhälle har vi som företag en viktig roll att spela. Tyresö Bostäder har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser med mål att bolaget ska vara fossilfritt senast år 2030 samt att ha 30 procent lägre energianvändning år 2030 jämfört med år 2007.

Vårt hållbarhetsarbete utgår från FN:s Globala mål med väl avvägda beslut utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet handlar om miljön, bland annat genom att skydda människor mot skadliga utsläpp och att värna om det naturliga kretsloppet. Tyresö Bostäder arbetar för att den biologiska mångfalden ska bevaras samt att användningen av energi och material ska begränsas. Vidare strävas i samhällsplaneringen efter resurssnåla produkter och processer.

Under 2019 så har vi arbetat med att utöka möjligheterna att kunna sortera sitt matavfall. Vi kan nu erbjuda 1 009 hushåll matavfallssortering och under kommande år ytterligare 2 055 hushåll. Att sortera sina matrester och hushållsavfall innebär att vi alla kan vara med och göra skillnad för miljön. Under året påbörjades bland annat arbetet med ett nytt och miljövänligt sophanteringssystem i Granängsringen där 941 lägenheter till sommaren 2020 kommer ges tillfälle att sortera sitt matavfall.

På vårt trygghetsboende Björkberget har vi infört hushållsnära källsortering och därmed möjliggjort avfallssortering i flera fraktioner i ett separat miljörum.

Under 2019 stod vårt nya område Hasselbacken klart och fokus på hållbarhet har genomsyrat hela byggprocessen. Exempelvis finns källsortering, energieffektiva armaturer och ett sedumtak med solceller som levererar kraft till vår dagliga energiförbrukning. På taket finns också bikupor.

Vi har under året även installerat solceller på undercentral och tvättstuga i vårt bostadsområde Rullstensåsen. Detta har gjort att vi minskat värmeförbrukningen med närmare 21 procent mot föregående år i detta område.

Installation av bergvärme, värmepumpar och solceller ger driftsäkerhet, behagligare inomhusklimat och minskad energiförbrukning. Under året har arbetet med bergvärme i Basilikan/Angelikan fortsatt och vi har investerat i en ny värmepumpsanläggning på Koriandergränd, vilken togs i bruk under februari 2019 och har minskat värmeförbrukningen med 53 % mot föregående år.

Installation av värmepumpar i våra bostadsområden har visat sig snabbt ge minskad förbrukning och därmed även minskade kostnader vilket ger en bra avkastning på en sådan investering. Under 2019 har bolaget bland annat utfört utredningar för att fortsätta investeringar i solceller, bergvärme samt värmepumpar i syfte att sänka bolagets totala energianvändning ytterligare.

Tyresö Bostäder sammanställer årligen ett energibokslut för att följa upp utvecklingen av vår energiförbrukning i våra fastigheter.

Social hållbarhet

Social hållbarhet berör människors livsmiljö i samhället och vi arbetar för att skapa och bygga ett bättre samhälle. Sociala projekt vi genomfört under året är bland andra:

Projektet "Tillsammans för Granängsringen", som under sommaren engagerade 45 ungdomar. Under sex veckor jobbade de för att skapa ett tryggare och trivsammare område runt om Granängsringen. Bakom satsningen står Tyresö kommun och Tyresö Bostäder. Mål och syfte med projektet som kommer fortsätta under kommande år är att ge unga arbetslivserfarenhet och därigenom bättre möjligheter att ta sig in på arbetsmarknaden.

Under hösten startades satsningen på Ett tryggare Granängsringen upp. Kommunen tillsammans med Tyresö Bostäder, boende, föreningar, polis och näringsliv ska gemensamt ta ansvar för att öka tryggheten i Granängsringen.

Personal

Hos Tyresö Bostäder arbetar idag 45 personer med en relativ jämn könsfördelning.

Vi utför systematiskt arbetsmiljöarbete som omfattar både organisatorisk och social arbetsmiljö.

Extra fokus i år var genomförande av bra ergonomiska arbetsplatser. All personal erbjuds även en hälsoundersökning årligen, friskvårdsbidrag samt friskvårdstimmar. Dessutom erbjuds våra medarbetare utbildningar för möjligheten till kompetenshöjning.

Ekonomisk hållbarhet

Tyresö Bostäder arbetar för att skapa långsiktig lönsamhet och tillväxt för att säkra bolagets framtid. Det vi gör miljömässigt och socialt ska också sträva efter att gå hand i hand med företagets lönsamhet.

Som ett led i arbetet att skapa en långsiktig och hållbar samhällsutveckling tillsattes under 2019 en ny tjänst med ansvar för vårt hållbarhetsarbete.

Organisationen

Under året har mindre justeringar gjorts i organisationen i syfte att förstärka förvaltningsförmågan och genomförandekraften samt rusta oss för utveckling. Bolagets verksamhet är organiserad utifrån tanken om två huvudprocesser - våra kunder och våra fastigheter.

Kundservice som ingår under ekonomi och administration tar hand om allt som rör kontakten med våra hyresgäster. Fastighet har hand om förvaltning, drift, underhåll och utemiljö av våra byggnader och områden. Till ekonomi och administration hör även kommunikation, uthyrning, kontorsservice samt ekonomi. Till det finns en stab som bistår med fastighets- och verksamhetsutveckling.

Personal

Medelantalet anställda för 2019 var 44 (43) personer varav 17 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 36,3 (39,4). Medelåldern uppgick till 49 år och genomsnittlig anställningstid var 9,2 år.

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod knapp 34 000 i bolagets intressekö vilket är en ökning med ca 3 000 personer under året. Omflyttningen under 2019 uppgick till 8,6 (9,7) % för hela året, varav 2,9 (2,5) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresnivån för 2019 ökade med 2,0 %, från första februari, vilket gav en hyresnivå på 1 227 kr/kvm. Hyresnivån för 2020 ökade med 2 % från första mars. Höjningen gäller samtliga lägenheter förutom de nyproducerade lägenheterna i Hasselbacken och trygghetsboendet Björkberget som får en hyresjustering på 1,5 %.

Fastigheter

Beståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2019 till 252 167 kvm innefattande 3 383 lägenheter (234 024kvm) och 207 lokaler (18 143 kvm).

Investeringar under året

Investeringar i fastigheter och markinstallationer har under året gjorts med 173,9 (444,1) mkr och investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 3,6 (3,1) mkr.

Värde

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

Bokfört värde (mkr)	2019	2018
Bokfört värde 01-01	1 714,9	1 711,3
Investeringar	198,1	55,5
Avyttringar	-21,4	-14,4
Avskrivningar	-41,4	-37,5
Bokfört värde 12-31	1 850,2 (7 412 kr/kvm)	1 714,9 (7 283 kr/kvm)

Bolaget har vid bokslutstidpunkten gjort en intern värdering av fastighetsbeståndet. Bedömning har gjorts efter faktiska hyror samt schablonvärdering avseende drift och underhåll. Bedömningen ger en indikation om varje enskilt fastighetsvärde.

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 4 673 (4 127) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 2 823 (2 326) mkr.

Ekonomi

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnader netto uppgår till 121,4 (109,4) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 708 (629) kr/kvm.

Total underhållskostnad för år 2019 uppgick till 45,7 (34,5) mkr.

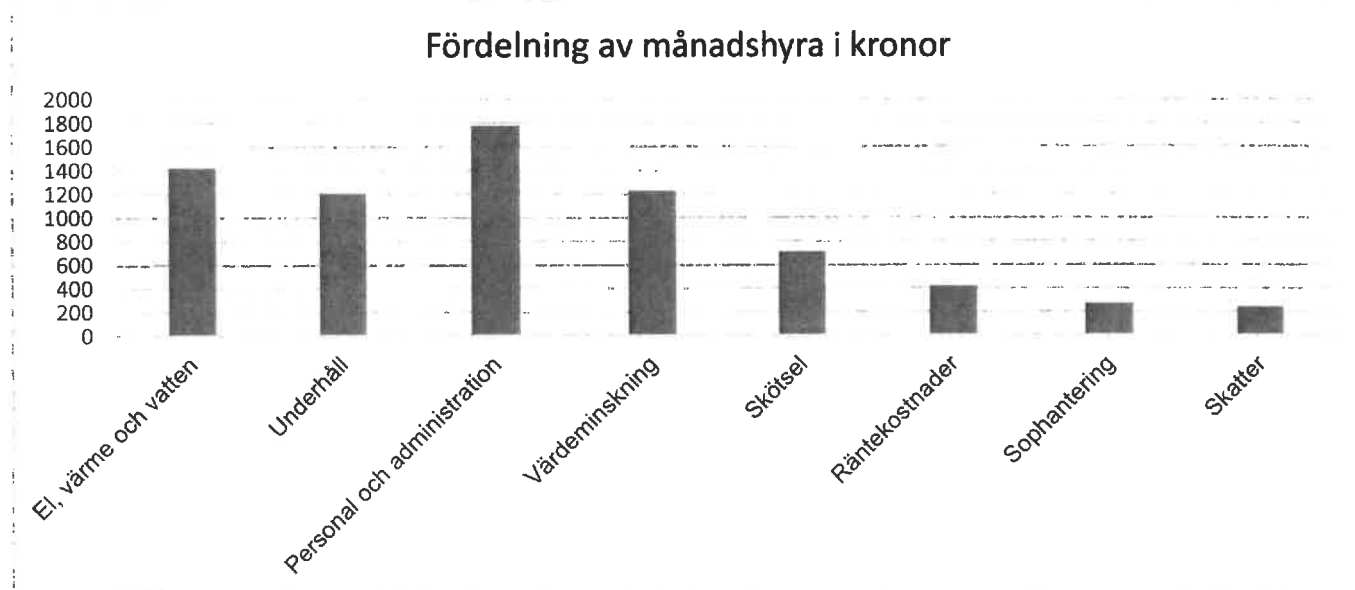
	2019		2018	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	62,9	251	62,5	265
Övriga driftkostnader	58,5	256	46,9	198
Underhållskostnader	45,7	183	34,5	146
Fastighetsskatt	5,3	18	4,7	20

Underhåll

Under året har bolaget haft 20 underhållsprojekt till ett belopp om 22,8 mkr som utförts i enlighet med framtagen underhållsplan. Vidare har vi hanterat 86 vattenskador och 4 bränder av såväl mindre som större karaktär.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 2,6 (2,6) mkr. Förhandlingar pågår med Hyresgästföreningen om det hyresgäststyrda underhållet och därför utfördes inget HLU under 2018. För 2019 uppgick hyresgäststyrda underhållet till ca 1,8 mkr, det avser det uteblivna underhållet 2018 samt det för 2019. Arbetet kommer att fortgå till mars 2020.

En genomsnittslägenhet motsvarar 69,2 kvm och kostar 7 066 kronor per månad. Nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka



Driftnetto

Driftnettot uppgår till 109,3 (105,6) mkr motsvarande 434 (448) kr/kvm.

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 74,8 (20,6) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 105,3 (37,4) mkr. Det tillsammans med nyupplåning har använts till investeringar 182,9 (447,2) mkr samt utdelning med 0,2 (0,2) mkr.

Sammantaget ökade likvida medel med 54,3 (-97,1) mkr.

Fastighetslån och räntor

<i>Fastighetslån (mkr)</i>	2019	2018
Lån per 01-01	1 740	1 440
Nyupplåning	100	300
Amortering	0	0
Låneskuld per 12-31	1 840	1 740

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 (ränteswappar).

Lån och medelränta per 2019-12-31

Räntejustering	Lånebelopp	Snittränta	Andel av
År	Mkr	%	totala lån %
2020	740	0,70	40
2021	300	0,10	17
2022	375	0,30	20
2023	225	0,40	12
2024	200	0,20	11
Totalt	1 840	0,44	100

Säkerhet för lånen (mkr)	2019	2018
Kommunal borgen	1 840	1 740

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö Kommun med 0,4 (0,4) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2019 till 7,3 (6,4) mkr.

Bruttoränta under året

Bruttoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld. (1 790 Mkr)

	Ränta 2019			Ränta 2018		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	8,2	0,46	33	12,6	0,79	54
Borgensavgift	7,3	0,40	29	6,4	0,40	27
Totalt	15,5	0,86	62	19,0	1,19	81

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (203 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats på kommande års bolagsskatt och uppgår totalt för 2019 till en skuld på 41,6 mkr.

Tyresö Vindkraft AB

September 2014 bildades Tyresö Vindkraft AB, vars uppgift är att äga och leasa ut vindkraft till Tyresö Bostäder och Tyresö kommun till självkostnadspris. Till december 2018 ägdes bolaget av kommunen och därefter övertog Tyresö Bostäder ägandet.

Bolaget äger ett vindkraftverk i Bösjövardens vindkraftpark. Vindkraftverket leasas till 67% av Tyresö Kommun och till 33% av Tyresö Bostäder AB. Kostnaderna i bolaget ska enligt leasingavtalet mellan Tyresö Kommun och Tyresö Bostäder täckas av intäkter från leasetagarna. Redovisningsmässigt kommer därmed driftresultatet alltid att uppgå till noll kronor i Tyresö Vindkraft AB, förutom 2018 då resultatet blev negativt i och med en nedskrivning av vindkraftverket.

För en mer utförlig beskrivning hänvisas till Tyresö Vindkraft AB:s egen årsredovisning

Flerårsöversikt (Mkr)

Koncern	2019	2018			
Nettoomsättning	324	290			
Resultat efter finansiella poster	55	27			
Antal anställda	45	43			
Balansomslutning	2 684	2 528			
Avkastning på eget kapital (%)	7,2	3,1			
Soliditet (%)	25,4	25,0			
Moderbolaget	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	316	288	270	267	269
Resultat efter finansiella poster	55	45	31	103	31
Antal anställda	45	43	42	40	37
Balansomslutning	2 652	2 493	2 158	1 930	1 925
Avkastning på eget kapital (%)	6,6	4,9	3,2	17,5	4,1
Soliditet (%)	25,0	25,6	27,8	29,8	24,9

Förändring av eget kapital (Tkr)

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskj.	Annat eget kapital	Årets resultat	Totalt	
Belopp vid årets ingång	15 000	86 068	531 538		632 606	
Utdelning			-222		-222	
Effekt rättelse av fel			184		184	
Årets resultat				50 559	50 559	
Belopp vid årets utgång	15 000	86 068	531 500	50 559	683 127	
Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000	3 868	82 201	507 566		608 635
Utdelning				-222		-222
Årets resultat					32 364	32 364
Belopp vid årets utgång	15 000	3 868	82 201	507 344	32 364	640 775

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	507 345 344
årets vinst	32 363 876
	<hr/>
	539 709 220
disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	226 500
i ny räkning överföres	539 482 720
	<hr/>
	539 709 220

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-12-01- 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	310 571	278 227
Övriga förvaltningsintäkter		13 421	12 183
		323 992	290 410
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-45 659	-34 469
Driftkostnader	3,4	-121 554	-109 323
Personalkostnader	5	-33 858	-33 980
Fastighetsskatt		-5 332	-4 723
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-45 860	-61 208
Övriga rörelsekostnader		-1 611	0
		-253 874	-243 703
Rörelseresultat		70 119	46 707
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	116	132
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-15 740	-19 371
		-8 625	-19 239
Resultat efter finansiella poster		54 495	27 468
Resultat före skatt		54 495	27 468
Skatt på årets resultat	9	-3 475	-6 230
Uppskjuten skatt		-461	-1 649
Årets resultat		50 559	19 589

Koncernens balansräkning
Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill	10	2 863	3 579
		2 863	3 579

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	1 865 200	1 730 898
Inventarier, verktyg och installationer	12	9 467	8 603
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	676 261	700 340
		2 550 928	2 439 841

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		1 194	1 153
		1 194	1 153

Summa anläggningstillgångar		2 554 985	2 444 573
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	16	3 562	1 191
Hyses- och kundfordringar		825	2 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	31 473	40 070
		35 860	43 415

Kassa och bank	18	93 638	40 275
-----------------------	----	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		129 498	83 690
------------------------------------	--	----------------	---------------

Summa tillgångar		2 684 483	2 528 263
-------------------------	--	------------------	------------------

Koncernens balansräkning

Tkr

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	19	15 000	15 000
Övrigt tillskjutet kapital		86 068	86 068
Annat eget kapital		582 059	531 538
		683 127	632 606

Summa eget kapital

683 127

632 606

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	22	48 685	48 409
		48 685	48 409

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	23	1 365 000	1 262 787
		1 365 000	1 262 787

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		507 788	512 150
Leverantörsskulder		33 509	27 684
Skulder till Tyresö Kommun		7 483	7 030
Övriga skulder		5 340	5 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	33 551	32 203
		587 671	586 461

Summa eget kapital och skulder

2 684 483

2 528 263

Koncernens kassaflödesanalys	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-12-01- 2018-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		54 495	27 468
Avskrivningar som belastar resultatet		45 860	61 208
Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet		-3 673	-4046
Betald inkomstskatt		-4 023	-4 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		92 659	80 552
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 514	-44 130
Förändring av kortfristiga skulder		8 120	1 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		108 293	37 422
Investeringsverksamheten			
Nettopåverkan av förvärv av dotterbolag		0	15 719
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-179 106	-447 212
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		26 547	16 913
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-152 559	-414 580
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		97 851	300 000
Utbetald utdelning		-222	-227
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		97 629	299 779
Årets kassaflöde		53 363	-77 379
Likvida medel vid årets början		40 275	117 654*
Likvida medel vid årets slut		93 638	40 275

Noter till kassaflödesanalysen-koncern

Not övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

*Avser likvida medel i moderbolag

Moderbolagets resultaträkning	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	310 571	278 227
Övriga förvaltningsintäkter		5 023	9 682
		315 595	287 909
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-45 659	-34 469
Driftkostnader	3, 4	-121 439	-109 159
Personalkostnader	5	-33 858	-33 980
Fastighetsskatt		-5 332	-4 723
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-44 143	-40 014
Övriga rörelsekostnader		-7 527	-1 500
		-257 957	-223 845
Rörelseresultat		57 637	64 064
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		12 914	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	116	132
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-15 457	-19 044
		-2 427	-18 912
Resultat efter finansiella poster		55 211	45 152
Bokslutsdispositioner	8	-19 245	-9 388
Resultat före skatt		35 966	35 764
Skatt på årets resultat	9	-3 602	-5 814
Årets resultat		32 364	29 950

Moderbolagets balansräkning
Tkr

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	1 850 184	1 714 882
Inventarier, verktyg och installationer	12	9 467	8 603
Pågående nybyggnader	13	676 261	700 340
		2 535 911	2 423 825

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	4 000	4 000
Andra långfristiga fordringar		1 194	1 153
		5 194	5 153

Summa anläggningstillgångar

2 541 105

2 428 978

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		825	2 154
Fordringar hos koncernföretag		254	350
Övriga fordringar	16	3 562	841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	31 454	39 970
		36 095	43 315

Kassa och bank

18

74 816

20 556

Summa omsättningstillgångar

110 911

63 871

Summa tillgångar

2 652 016

2 492 849

Moderbolagets balansräkning

Tkr

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

19, 20

Bundet eget kapital

Aktiekapital		15 000	15 000
Uppskrivningsfond		3 867	3 867
Reservfond		82 201	82 201
		101 068	101 068

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		507 345	477 617
Årets resultat		32 364	29 950
		539 709	507 567

Summa eget kapital

640 777

608 635

Obeskattade reserver

21

32 362

30 802

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

22

41 759

41 633

41 759

41 633

Långfristiga skulder

23

Skulder till kreditinstitut

1 365 000

1 230 000

1 365 000

1 230 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		475 000	510 000
Leverantörsskulder		33 417	27 559
Skulder till koncernföretag		25 432	7 081
Övriga skulder		4 974	4 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	33 294	32 203
		572 116	581 779

Summa eget kapital och skulder

2 652 016

2 492 849

Moderbolagets kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		55 211	45 152
Avskrivningar som belastar resultatet		44 143	41 514
Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet		-5 388	-4 046
Betald inkomstskatt		-3 969	-4 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		89 997	78 542
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 180	-35 778
Förändring av kortfristiga skulder		8 147	-5 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten		105 324	37 428
Investeringsverksamheten			
Förvärv dotterbolag		0	-4 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-177 389	-447 212
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		26 547	16 913
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-150 842	-434 299
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		100 000	300 000
Utbetald utdelning		-222	-227
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		99 778	299 773
Årets kassaflöde		54 260	-97 098
Likvida medel vid årets början		20 556	117 654
Likvida medel vid årets slut		74 816	20 556

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 leasinggivaren till leasingtagaren. 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.

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar.

marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella skulder och tillgångar

Finansiella skulder och tillgångar 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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet 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 företagens 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 företagens identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Väsentliga händelser efter årets slut

I slutet av februari utbröt en brand i vindkraftverket som medförde stora skador på turbinen. En utredning pågår för att fastställa omfattningen av skadorna och i dagsläget finns ingen information om när kraftverket åter kan vara igång.

Kostnaden för återställandet kommer att till största delen täckas av den avtalade serviceleverantören, och därefter tar Tyresö Vindkrafts egen försäkring vid. Först när utredningen är färdigställd och skadeorsaken klarlagd kommer storleken på självriskan kunna fastställas.

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

Moderbolaget

	2019	2018
Bostäder	277 920	246 393
Lokaler	23 536	22 667
Övrigt	10 608	9 928

Avgår outhyrda objekt

Bostäder	-854	-362
Lokaler	-87	-64
Övrigt	-553	-336
	<hr/>	<hr/>
	310 571	278 227

Not 3 Arvode till revisorer

Koncernen

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.

	2019	2018
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	237	174
	<hr/>	<hr/>
	237	174

Ernst & Young AB

Revisionsuppdrag	35	35
Övriga uppdrag	0	156
	<u>0</u>	<u>191</u>

Moderbolaget

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.

	2019	2018
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	237	174
	<u>237</u>	<u>174</u>

Not 4 Driftkostnader

Koncernen

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städ	17 957	13 118
Reparationer	8 014	7 999
Vatten	15 976	14 731
El	10 010	12 480
Avfallshantering	10 001	9 475
Uppvärmning	26 196	24 554
Övriga driftkostnader	33 400	26 966
	<u>121 554</u>	<u>109 323</u>

Moderbolaget

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städ	17 957	13 118
Reparationer	7 647	6 584
Vatten	15 976	14 731
El	10 753	13 731
Avfallshantering	10 001	9 475
Uppvärmning	26 196	24 554
Övriga driftkostnader	32 909	26 967
	<u>121 439</u>	<u>109 159</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	17	16
Män	27	27
	<u>44</u>	<u>43</u>
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 542	1 389
Övriga anställda	18 258	18 924
	<u>19 800</u>	<u>20 313</u>
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	773	627
Pensionskostnader för övriga anställda	2 240	2 466
Övriga sociala kostnader	7 303	7 321
	<u>10 316</u>	<u>10 414</u>
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 116	30 727

Moderbolaget

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	17	16
Män	27	27
	<u>44</u>	<u>43</u>
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 542	1 389
Övriga anställda	18 258	18 924
	<u>19 800</u>	<u>20 313</u>
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	773	627
Pensionskostnader för övriga anställda	2 240	2 466
Övriga sociala kostnader	7 303	7 321
	<u>10 316</u>	<u>10 414</u>
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 116	30 727

Styrelsen

Till styrelsens ordförande har under året utbetalats 38 tkr till den avgående ordföranden och 123 tkr till den ny tillträdde ordförande (78 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 252 tkr (170 tkr).

VD

Pensionsförmåner utgår i enlighet med Tyresö Bostäders avtal KAP-KL samt avtal om Alternativ KAP-KL. Pensionsålder 65 år. Tyresö Bostäder har tecknat sjukvårdsförsäkring för VD med årlig premie på 16 tkr. Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2019	2018
Andel kvinnor i styrelsen	38 %	46 %
Andel män i styrelsen	62 %	54 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	57 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	43 %

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2019	2018
Dröjsmålsräntor	116	130
Övriga ränteintäkter	0	2
	116	132

Moderbolaget

	2019	2018
Dröjsmålsräntor	116	130
Övriga ränteintäkter	0	2
	116	132

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2019	2018
Fastighetslån	8 422	12 869
Övriga räntekostnader	40	56
Borgensavgift Tyresö Kommun	7 278	6 446
	15 740	19 371

Moderbolaget

	2019	2018
Fastighetslån	8 138	12 542
Övriga räntekostnader	40	56
Borgensavgift Tyresö Kommun	7 278	6 446
	15 457	19 044

Not 8 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2019	2018
Avsättning till periodiseringsfond	5 332	-9 415
Återföring från periodiseringsfond	3 872	0
Lämnade koncernbidrag	-17 685	0
Förändring av överavskrivningar	-100	27
	-19 245	-9 388

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	3 475	6 229
Justering avseende tidigare år	461	1 649
Totalt redovisad skatt	3 936	7 878

Moderbolaget

	2019	2018
Aktuell skatt	3475	6 229
Justering avseende tidigare år	127	-416
Totalt redovisad skatt	3 602	5 814

Avstämning av effektiv skatt

		2019		2018
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		35 966		35 764
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-7 697	22,00	-7 868
Ej avdragsgilla kostnader		-50		-26
Ej skattepliktiga intäkter		2 764		0
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar		1 560		1 680
Schablonintäkt periodiseringsfond		-28		-16
3 % av återförd periodiseringsfond		-25		0
Redovisad effektiv skatt	9,7	-3 475	17,42	-6 230

Not 10 Goodwill

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 579	0
Inköp	0	3 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 579	3 579
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-716	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-716	0
Utgående redovisat värde	2 863	3 579

Not 11 Byggnader och mark

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 169 060	2 152 790
Inköp	189 195	39 365
Försäljningar/utrangeringar	-32 265	-23 095
Ingående anskaffningsvärden mark	205 248	190 324
Inköp mark under året	8 861	16 060
Försäljning mark under året	-2 788	-1 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 537 312	2 374 308
Ingående avskrivningar	-615 783	-586 152
Försäljningar/utrangeringar	13 676	9 864
Årets avskrivningar	-42 379	-39 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-644 485	-615 783
Ingående nedskrivningar	-27 627	-9 942
Årets nedskrivningar	0	-17 685
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 627	-27 627
Utgående redovisat värde	1 865 200	1 730 898

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 127 049	2 110 778
Inköp	189 195	39 365
Försäljningar/utrangeringar	-32 265	-23 095
Ingående anskaffningsvärden mark	205 248	190 324
Inköp mark under året	8 861	16 060
Försäljning mark under året	-2 788	-1 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 495 300	2 332 296
Ingående avskrivningar	-607 472	-579 850
Försäljningar/utrangeringar	13 676	9 864
Årets avskrivningar	-41 378	-37 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-635 174	-607 472
Ingående nedskrivningar	-9 942	-9 942
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 942	-9 942
Utgående redovisat värde	1 850 184	1 714 882

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 103	19 244
Inköp	3 629	3 069
Försäljningar/utrangeringar	-3 679	-210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 053	22 103
Ingående avskrivningar	-13 500	-11 182
Försäljningar/utrangeringar	3 678	210
Årets avskrivningar	-2 764	-2 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 586	-13 500
Utgående redovisat värde	9 467	8 603

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 103	19 244
Inköp	3 629	3 069
Försäljningar/utrangeringar	-3 679	-210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 053	22 103
Ingående avskrivningar	-13 500	-11 182
Försäljningar/utrangeringar	3 678	210
Årets avskrivningar	-2 764	-2 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 586	-13 500
Utgående redovisat värde	9 467	8 603

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	700 340	311 619
Investeringar	172 735	436 191
Överfört till färdigställda fastigheter och mark	-196 814	-47 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	676 261	700 340
Utgående redovisat värde	676 261	700 340

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	700 340	311 619
Investeringar	172 735	436 191
Överfört till färdigställda fastigheter och mark	-196 814	-47 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	676 261	700 340
Utgående redovisat värde	676 261	700 340

Not 14 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000	0
Inköp	0	4 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 000	4 000
Utgående redovisat värde	4 000	4 000

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

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

Not 16 Övriga fordringar

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordran	1 190	740
Övriga kortfristiga fordringar	2 372	101
	3 562	841

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordran	1 190	740
Övriga kortfristiga fordringar	2 372	101
	3 562	841

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	778	1 198
Förutbetalda fasta kostnader fjärrvärme	26 342	35 123
Övriga förutbetalda kostnader	4 353	3 749
	<hr/>	<hr/>
	31 473	40 070

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	778	1 198
Förutbetalda fasta kostnader fjärrvärme	26 342	35 123
Övriga förutbetalda kostnader	4 333	3 649
	<hr/>	<hr/>
	31 454	39 970

Not 18 Likvida medel

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	19 022	19 723
Tillgodohavanden på koncernkonto	74 616	20 552
	<hr/>	<hr/>
	93 638	40 275

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	200	4
Tillgodohavanden på koncernkonto	74 616	20 552
	<hr/>	<hr/>
	74 816	20 556

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal aktier	15 000	1 000

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

Förslag till vinstdisposition

2019

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	507 345	
årets vinst	32 364	
	<hr/>	
	539 709	
disponeras så att		
till aktieägare utdelas	226	
i ny räkning överföres	539 483	
	<hr/>	
	539 709	

Not 21 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 800	1 700
Periodiseringsfond vid 2015 års tax	0	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	6 164	6 164
Periodiseringsfond vid 2019 års tax	9 415	9 415
Periodiseringsfond vid 2020 års tax	5 332	0
	<hr/>	
	32 362	30 802

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	48 409	42 049
Årets avsättningar	276	6 360
	<hr/>	
	48 685	48 409

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	41 633	42 049
Årets avsättningar	126	-416
	<hr/>	
Belopp vid årets utgång	41 759	41 633

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 2019 till en skuld på 41,8 mkr för moderbolaget och 49,6 mkr för koncernen.

Not 23 Långfristiga skulder

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom 2–5 år		
Fastighetslån	-1 365 000	-1 262 787
	-1 365 000	-1 262 787

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom 2–5 år		
Fastighetslån	-1 365 000	-1 230 000
	-1 365 000	-1 230 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Semesterlön	1 340	1 355
Utgiftsräntor	975	1 879
Förutbetalda hyror	26 025	23 388
Övriga upplupna kostnader	5 211	5 581
	33 551	32 203

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Semesterlön	1 340	1 355
Utgiftsräntor	975	1 878
Förutbetalda hyror	26 025	23 388
Övriga upplupna kostnader	4 954	5 581
	33 294	32 202

Not 25 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
Garantiåtagande FASTIGO	392	356
Spärrade bankmedel	72	71
Moderbolaget		
Garantiåtagande FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)	392	356

Not 26 Koncernens uppgifter

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 17,6 % av inköpen och 11,9 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 18,1 % och 11,5 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

FEMÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal		2019	2018	2017	2016	2015
Bostäder	st	3 383	3 247	3 070	3 069	3 129
Bostads- och lokalyta	kvm	252 035	242 154	233 470	233 394	238 204
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 227	1 157	1 126	1 122	1 107
Omflyttningsfrekvens	%	8,6	9,7	7,5	7,3	8,5
Vakanser, bostäder 31 dec	st	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Omsättning	Mkr	316	287	275	271	274
Resultat efter finansiella poster	Mkr	55	45	31	103	31
Balansomslutning	Mkr	2 652	2 493	2 158	1 930	1 925
Direktavkastning bokfört värde	%	6,1	6,2	5,0	5,2	5,7
Direktavkastning marknadsvärde	%	2,5	2,6	2,3	2,7	3,2
Synligt eget kapital	Mkr	651,2	609	579	561	469
Avkastning på eget kapital	%	6,6	4,9	3,2	17,5	4,1
Soliditet	%	25,9	25,6	27,8	29,8	24,9
Justerad soliditet	%	52,4	50,8	53,6	52,2	47,9
Fastighetslån	Mkr	1 840	1 740	1 440	1 240	1 340
Skuldsättningsgrad	ggr	2,8	2,9	2,5	2,2	2,9
Genomsnittlig låneränta	%	0,44	0,38	0,59	1,13	1,68
Fastighetsinvesteringar	Mkr	173,9	447,2	285,5	102,0	23,0
Årsarbetare	antal	36	39	39	36	37
Personalomsättning	%	9,6	9,3	9,5	10,1	10,8

Definitioner

Driftnetto kr/km

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.

Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482–8787

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

Marie Åkesdotter (mp), ordförande

Leif Lanke (l), vice ordförande

Thomas Henriksson (s)

Mathias Tegnér (s)

Chris Helin (m)

Ida Antonsson (m)

Henrik Lundin (c)

Eija Rätty (s)

Anders Vickberg (sd)

Suppleanter

Inger Wolf Sandahl (v)

Klas Torstensson (m)

Arbetsstagarrepresentanter

Ann-Sofie Persson, Vision

Dan Lundqvist, Fastighetsanställdas förbund

Revisor

KPMG AB

Ledande befattningshavare

Maria Öberg, verkställande direktör

Christina Lind, kund- & ekonomichef

Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare

Daniel Sedighha Mattsson, fastighetschef

Jan Stenman, verksamhetsutvecklare



Marie Åkesdotter
Ordförande



Leif Lanke



Thomas Henriksson



Mathias Tegnér



Chris Helin



Ida Antonsson



Henrik Lundin



Eija Rätty



Anders Vickberg



Maria Öberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-
KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor