

Styrelsen och verkställande direktören  
för Tyresö Bostäder AB avger följande  
årsredovisning och koncernredovisning för  
räkenskapsåret 2020



## VD har ordet

2020 är ett år vi kommer att minnas lång tid framöver. Jag skulle önska att det var för att året varit fullt med glädjeämnen, men jag tror tyvärr att det första som vi tänker på när vi hör årtalet är antingen pandemi, Corona eller Covid.

Året har ändå varit ett bra år för Tyresö Bostäder, mycket därför att vi kunde hålla igång vår verksamhet trots alla restriktioner. Vi begränsade besöken inne i våra hyresgästers lägenheter till det mest akuta felavhjälpande åtgärderna och vi styrde om det planerade underhållet från åtgärder inne i lägenheter till utvändiga ytor och gemensamma utrymmen. Medarbetare som hade möjlighet har arbetet hemma i stor utsträckning under året, men en stor del av vår personal är operativ och har därmed gjort en stor insats att se till så våra hyresgäster har bästa möjliga service trots rådande restriktioner.

Två stora projekt har dominerat året. Dels en renovering av sopsugsanläggningen i Granängsringen, dels har vi installerat öppen fiber i nästan alla våra lägenheter. I samband med renoveringen av sopsugen kompletterade vi med behållare för matavfall, och därmed kan vi nu erbjuda matavfallsinsamling i alla våra bostadsområden där det är möjligt.

Håll i och håll ut – det är ord som vi definitivt kommer att förknippa med pandemin, men gäller lika mycket för oss i arbetet med att informera våra hyresgäster om hur, vad och var de kan källsortera sitt avfall. Vi har sett en stor ökning av grovavfall, ett resultat mest troligt beroende på att våra hyresgäster varit hemma i större utsträckning än tidigare år. Vårt hållbarhetsarbete har fortsatt under året med bland annat inköp av elfordon, odlingslådor och planering för laddplatser i våra områden.

Tyvärr förstördes vårt vindkraftverk i Bösjövardan av en brand i början av året. Det gick inte att återställa och då alternativkostnaden för ett nytt verk var alldeles för högt togs beslutet att avveckla vindkraftverket. Istället ska vi satsa på solcellsanläggningar och andra klimatsmarta alternativ för vår el- och värmeförsörjning.

Trygghet har varit ett av våra ledord under året, och vi har bland annat satsat på trygghetsbesiktningar av våra fastigheter, trygghetsvärdar, förbättrad och utökad belysning. Att våra hyresgäster känner sig trygga och säkra i sin hemmiljö är en prioriterad uppgift och vi ser en ökad i trend av positiva svar på frågan om upplevd trygghet i våra bostadsområden.

Resultatmässigt har vi följt vår plan och verksamheten ger ett överskott som ytterligare stärker vår ekonomiska stabilitet för kommande utmaningar. Nu ser vi fram emot ett innehållsrikt och givande 2021.

Maria Öberg  
VD, Tyresö Bostäder

## Hållbarhet

Tyresö Bostäder arbetar aktivt för att vara en hållbar fastighetsägare. Våra fastigheter ska erbjuda bostäder för många år framåt. Därför förvaltar och underhåller vi våra fastigheter och mark långsiktigt med människor och miljö i åtanke. Vi arbetar för ett tryggt och inkluderande samhälle och vill bidra till en ökad biologisk mångfald.

Vi verkar för att bli mer energieffektiva och minska vår klimatpåverkan. Vi har hela livscykeln i åtanke och strävar mot att välja hållbara material och inte minst att minimera vårt avfall.

Under året har vi tagit hållbarhetsarbetet ytterligare ett steg vidare, bland annat med en väsentlighetsanalys. Till grund ligger digitala workshops och djupintervjuer med prioriterade intressenter. Även en kvantitativ undersökning bland hyresgäster och medarbetare har gjorts. I såväl intervjuer som enkäter ställdes frågor om hur man anser att Tyresö Bostäder jobbar med hållbarhetsfrågor idag samt vad man anser är viktigast att vi jobbar med framöver för att bidra till hållbar utveckling. Med detta underlag kommer den strategiska riktningen och det fortsatta hållbarhetsarbetet ta form, sammanfattas och presenteras under våren 2021.

## Avfall

Varje år slängs cirka 95 kilo mat per person i Sverige. Bara i Tyresö innebär det tusentals ton matavfall varje år.

Under året har vi anslutit våra områden till matavfallsinsamlingen. I linje med det långsiktiga hållbarhetsarbete har vi haft som mål att alla bostadsområden där det är möjligt ska vara anslutna under 2020, ett mål som nu är uppnått. Det innebär att de bostadsområdena nu kan sortera och återvinna sitt matavfall, och på så sätt vara en del i detta viktiga miljöarbete.

Vi informerar kontinuerligt om vikten av att sortera och att slänga avfall i rätt behållare. Detta är ett långsiktigt informationsarbete, som sker i nära samarbete med kommunen, i syfte att skapa förändring och att en ökad mängd sopor kan återvinnas.

Under året har vi haft en ökad belastning på våra grovsoprum. Även här har vi jobbat aktivt med informationsspridning och vikten av att sortera samt att använda Kretsloppscentralen i Petterboda för farligt eller skrymmande avfall.

## Bostadsnära insamling

Vi har följt och bevakat utvecklingen kring den nya lag som kommer om bostadsnära insamling, vilken kommer göra det enklare att sortera sitt avfall nära sin bostad. I denna fråga har vi en tät dialog med kommunen och andra aktörer.

## Stadsodling

Våra områden ska vara trygga, säkra och trivsamma att bo och vistas i och under året har vi skapat möjlighet för våra hyresgäster att odla. Den första stadsodlingen, med elva odlingslådor som hyresgäster kan hyra, iordningställdes i Trollbäcken. Det kostar ingenting men som odlare får man skriva under ett avtal som förbinder odlaren att ta hand om odlingen under hela säsongen.

Kring odlingen har vi även skapat naturliga mötesplatser i form av närhet till lekplats, grönområde och en paviljong. I området finns även ett insekshotell. Då intresset kring odling under året varit stort skapades även en mindre odling med fyra odlingslådor på Bergaliden. Odlingskonceptet har god potential att tas vidare till andra områden och ett samarbete kring upplägg och mark finns med kommunen.

## En fossilfri fordonspark och satsning på laddplatser

Tyresö Bostäder arbetar för att boende ska kunna leva miljömedvetet. Vi planerar nya infrastrukturåtgärder för att minska utsläpp, det gör våra områden än mer attraktiva. Vi arbetar aktivt för att ställa om till fossilfria transporter.

Idag består Tyresö Bostäders fordonspark av 23 fordon, varav 11 eldrivna fordon samt två elcyklar. Elbilarna är transportbilar som täcker behoven av arbetsfordon för personalen ute i bostadsområdena. Vi strävar efter att byta ut våra fordon över tid till fordon med mindre klimatpåverkan.

## Start för uppbyggnad av laddplatser

Vi vill kunna erbjuda våra hyresgäster laddplatser och under 2020 påbörjades arbetet med att se över uppbyggnad av laddmöjlighet för elfordon i våra områden. Arbetet har inneburit en kartläggning av lämplig placering av laddplatser samt undersökning av elförsörjning till dessa platser. Arbetet ligger till grund för en kommande upphandling.

## Energi

Tyresö Bostäder är sedan 2018 ansluten till Allmännyttans klimatinitiativ, ett program där man tillsammans ska uppnå de övergripande målen att alla deltagande bolag ska vara fossilfria senast 2030 samt tillsammans ha 30 procent lägre energianvändning år 2030 jämfört med 2007. Tyresö Bostäder har dock som mål att vara fossilfria senast år 2027.

Programmet fungerar på samma sätt som Parisavtalet där alla deltagande bolag sätter sina egna mål vilka redovisas öppet och transparent inom initiativet. Resultaten för samtliga deltagande bolag summeras och tillsammans ska de övergripande målen uppnås.

Detta görs inom ramen för Tyresö Bostäders hållbarhetsarbete med utgångspunkt från FN:s globala mål med väl avvägda beslut utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

För att ytterligare minska våra klimatutsläpp har vi tittat på följande fokusområden:

- Effekttoppar och förnybar energi.
- Krav på leverantörer.
- Klimatsmart boende.

Under 2020 har vi arbetat aktivt med våra energiinköp och säkerställt att vi endast nyttjar de gröna alternativen som är miljömärkta såsom vindkraft, vattenkraft och solkraft.

Vi har påbörjat en energikartläggning av Granängsringen i syfte att energioptimera våra fastigheter samt minska våra klimatutsläpp genom att bland annat reducera effekttoppar, minska energiförbrukning och undersöka möjligheterna att använda förnybar energi. Installationen av bergvärmeanläggningen på Angelika/Basilikagränd har avslutats och har resulterat i ett minskat fjärrvärmeinköp på -32,3 procent i området.

Ytterligare ett exempel är installation av luftvattenvärmepumpar och solceller på Linblomman som resulterat i minskat elinköp för värme på -19,6 procent.

Dessa är några exempel på projekt som genomförts under 2020. En utförligare redovisning hänvisas till bolagets energibokslut för 2020.

### En ansvarstagande samhällsaktör

Pandemin har inneburit en stor omställning i arbetet. Vi har kämpat för att minska smittspridningen men inte tummat på trygghet, trivsel och säkerhet. Under de mest kritiska perioderna, när smittan ökat i samhället, har vi endast åtgärdat akuta fel i tomma lägenheter samt begränsat antalet besökare till vår reception

Det digitala arbetet har blivit än mer viktigt och omfattande. Under året har det präglat såväl den interna som externa kommunikationen. De flesta möten har skett digitalt och vi har väglett hyresgäster med webbaserade instruktionsfilmer som visar hur enklare fel kan åtgärdas själv hemma.

Under 2020 implementerades nya system i verksamheten, bl.a. energiuppföljningssystem. I energiuppföljningssystemet läses förbrukningar för värme, vatten och el in, vilket möjliggör god uppföljning av energiförbrukning i respektive bostadsområde. På sikt kommer även andra typer av förbrukningar kunna läsas in på ett bättre och lättare sätt, exempelvis mängden grovsopor per soprum och avfall per område.

## Social hållbarhet

Sociala projekt vi genomfört under året är bland andra:

*Tillsammans för Granängsringen* som är ett samarbete mellan Tyresö Bostäder och Tyresö kommun. Satsningen har utökats och inkluderade 2020 ett ytterligare bostadsområde och nästan dubbelt så många ungdomar. Under sommaren jobbade 75 ungdomar mellan 16–17 år för att lyfta området kring Granängsringen och Trollbäcken. De utförde arbetsuppgifter för att öka trivselen och tryggheten i områdena och har målat, snickrat, rensat ogräs och röjt sly. Ungdomarna utförde även större projekt som att måla gångtunnlar. Mål och syfte med projektet är att ge unga arbetslivserfarenhet och därigenom bättre möjligheter att ta sig in på arbetsmarknaden. Initiativet lyftes i flera medier och under sommaren besökte arbetsmarknadsminister Eva Nordmark Tyresö och träffade de feriejobbande ungdomarna.

Under året fortsatte även satsningen *Ett tryggare Granängsringen*. Tyresö Bostäder arbetar tillsammans med kommunen, boende, föreningar, polis och näringsliv för att öka tryggheten i Granängsringen. Några av de saker som har genomförts under 2020 är:

- Trygghetsbesiktning av utemiljön samt beskärning av buskar och träd för att ge en öppnare, ljusare och tryggare utemiljö.
- Trygghetsbesiktning av byggnader.
- Förstärkt och förbättrad utebelysning. Som en del i arbetet för ökad trygghet och för ett ljusare och trivsammare Granängsringen monterade Tyresö Bostäder nya lampor kring bland annat lekplatser, pergolorna, naturslänter och promenadstråk.
- Allmänna utrymmen har målats och fasader och balkonger tvättats.
- Ökad polisenärvaro i Granängsringen.
- Trygghetsvärdar finns på plats med lokal vid Granängsringstorget.

## Stöd till barn och unga

Med barn, unga och miljö i fokus har Tyresö Bostäder en lång tradition av att på olika sätt stödja föreningar, organisationer och samhället. Som ett kommunalt bostadsbolag följer ett ansvar och vi vill med vårt stöd bidra, ta del av och stötta samhället till det bättre. Vi har under året valt att stötta lokala föreningar inom sport, utbildning, trygghet, kultur och natur. Vi stödjer också större organisationer som Bris och Naturskyddsföreningen. CSR-arbetet är en del i vårt samhällsengagemang och samordnas med övriga kommunikationsaktiviteter. Under pandemin har arbetet varit uppskattat, exempelvis då vi tillsammans med Tyresö Musikklasser bjöd in våra hyresgäster i Granängsringen och vårt seniorboende på Bollmoravägen 28D till ett utomhus-Luciatåg. Från fönster eller sin balkong kunde boende höra julsångerna.

## Aktivt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning

Tyresö Bostäder satsar på trygghetsskapande åtgärder som bra belysning, trygghetsvårdar, trygghetsvandringar också på ett arbete mot olovlig andrahandsuthyrning. Vi har arbetat aktivt med att få bukt på svartuthyrningen under flera år och har skärpt vårt arbete ytterligare i och med den nya lagen för uthyrning av hyresrätt i andra hand, som gett helt andra förutsättningar. Bolaget har med sitt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning under året återtagit 37 lägenheter och på så sätt möjliggjort för fler att bo lagligt, tryggt och med schyssta villkor.

## En arbetsgivare som mår om medarbetarna

Tyresö Bostäder strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare och är en verksamhet för alla som vill bidra till samhället genom vårt allmännyttiga uppdrag. Vi är en utvecklande arbetsplats där vi respekterar varandra och värdesätter jämställdhet och mångfald.

Hos Tyresö Bostäder arbetar idag 48 medarbetare med en relativ jämn könsfördelning, 60 procent män och 40 procent kvinnor. Vi utför systematiskt arbetsmiljöarbete som omfattar både organisatorisk och social arbetsmiljö. Fortsatt arbete i år har varit bra ergonomiska arbetsplatser, både vad gäller på kontoret och för de medarbetare som under Corona-pandemin till stor del arbetat hemifrån.

Under detta annorlunda pandemi år har Tyresö Bostäder som företag och alla medarbetare följt de instruktioner och riktlinjer som myndigheterna givit. Omställningen har bland annat inneburit ett ökat fokus på utemiljön, uppmaning och stöd kring distansarbete, att vara hemma vid symtom och att hålla avstånd.

Medarbetare har erbjudits, som en del av Tyresö kommunkoncern, tillgång till personalstöd. Syftet är att arbeta förebyggande och tidigt ge stöd för att komma till rätta med problem. Ett viktigt stöd inte minst med anledning av rådande pandemi. Alla medarbetare erbjuds dessutom regelbundet en hälsoundersökning, årligt friskvårdsbidrag samt friskvårdstimmar. Tyresö Bostäder erbjuder även utbildningar för möjlighet till kompetenshöjning.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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

2020 har varit präglad av den pågående pandemin. Vi har varit tvungna att se över våra arbetssätt, öppettider och ställa om fokus till utvändigt underhållsarbete. Vi har försökt minimera besök hos hyresgäster, dels för vår personal men även för våra hyresgästers skull.

Under året har två stora projekt avslutats. Sopsugsanläggning i Granängsringen har genomgått ett stort underhåll. Anläggningen har även kompletteras med ytterligare en fraktion för att möjliggöra matavfallsinsamling. Under 2020 har vi kommit i mål med att ansluta samtliga våra områden till kommunens matavfallsinsamling. Endast ett område, där vi inte har egen rådighet, återstår. Det andra projektet, som inleddes i Granängsringen, handlar om installation av öppen fiber till samtliga våra hyresgäster.

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 förändring i syfte att modernisera och effektivisera arbetssätt bedöms framöver ge goda resultat. Till det hör fortsatt implementering av fastighetssystem samt uppstart av nytt system för uppföljning av energiförbrukning.

Under 2020 utvecklade vi i samarbete med leverantörer effektiva rutiner för hantering av skador där dessa besiktigas, avropas och dokumenteras i samma plattform samt rutiner för löpande och systematiskt elinköp. Dessa innebär ökade möjligheter till kostnadsstyrning och effektiv uppföljning. Bolaget kommer under 2021 fortsätta satsa för att ytterligare öka graden av digitalisering inom verksamheten.

## Tyresö Vindkraft AB

I slutet av februari utbröt en brand i vindkraftsverket som medförde stora skador på turbinen. En utredning gjordes för att fastställa omfattningen av skadorna. Skadorna konstaterades vara så omfattande att turbinen ej kan tas i bruk igen. Tyresö Bostäder har bestämt att avveckla vindkraftverket och erhålla försäkringsersättning. Under 2021 kommer arbetet med avveckling att fortsätta

## 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.

## 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.

Inom avdelningen Kund och ekonomi ingår kundservice, uthyrning och kommunikation som 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 det finns en stab som bistår med fastighets- och verksamhetsutveckling.

## Personal

Medelantalet anställda för 2020 var 48 (45) personer varav 19 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 42,9 (36,3). Medelåldern uppgick till 45 år och genomsnittlig anställningstid var 8,6 år.

Per den 31 december 2020 var den totala sjukfrånvaron 6,5 procent, vilket innebär att den i stort sett är oförändrad jämfört med föregående år (6,4 procent) vid samma tidpunkt. Sjukfrånvaron för samtliga åldersgrupper är i stort sett oförändrad jämfört med 2019 liksom sjukfrånvaron för både män och kvinnor. Kvinnor har fortsatt betydligt högre sjukfrånvaro jämfört med män. Kvinnor 11,6 procent (12,0%), män 2,5 procent (2,4%).

## Hyresmarknaden och kundservice

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod knapp drygt 37 000 (34 000) i bolagets intressekö vilket är en ökning med ca 3 000 (3 000) personer under året. Omflyttningen under 2020 uppgick till 11,0 (8,6 %) för hela året, varav 4,1 (2,9) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresnivån för 2020 ökade med 2,0 %, från första mars. Höjningen gäller samtliga lägenheter förutom de nyproducerade lägenheterna i Hasselbacken och trygghetsboendet Björkberget som fick en hyresjustering på 1,5 %. vilket gav en hyresnivå på 1 713 kr/kvm. Hyresförhandlingarna för 2021 blev klar i början av mars, en höjning sker med 1,6% 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 2020 till 251 990 kvm innefattande 3 380 lägenheter (233 828kvm) och 243 lokaler (18 161 kvm).

### Investeringar under året

Investeringar i fastigheter och markinstallationer har under året gjorts med 98,8 (173,9) mnkr och investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 1,3 (3,6) mnkr.

### Värde

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

<b>Bokfört värde (mnkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bokfört värde 01-01	1 850,2	1 714,9
Investeringar	654,0	198,1
Avyttringar	5,1	-21,4
Avskrivningar	-62,5	-41,4
<b>Bokfört värde 12-31</b>	<b>2 436,8 (9 669 kr/kvm)</b>	<b>1 850,4 (7 412 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 enskilt fastighetsvärde.

Analysen har genomförts i en kassaflödesmodell med direktavkastningskrav mellan 4 och 7 %. Uppgift om schablonvärden och avkastningskrav har er hållits och bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 475 (4 673) mnkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 3 170 (2 823) mnkr.

## Ekonomi

### Drift- och underhållskostnader

Driftkostnader netto uppgår till 123,7 (121,4) mnkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 712 (708) kr/kvm. Total underhållskostnad för år 2020 uppgick till 51,4 (45,7) mnkr.

	2020		2019	
	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	64,3	255	62,9	251
Övriga driftkostnader	59,4	236	58,5	256
Underhållskostnader	51,4	204	45,7	183
Fastighetskostnader	4,5	18	4,4	18

### Underhåll

Under året har bolaget haft 41 underhållsprojekt till ett belopp om totalt 51,4 mnkr som utförts i enlighet med framtagen underhållsplan. Vidare har vi hanterat 107 vattenskador och 2 bränder av såväl mindre som större karaktär.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 5,0 (2,6) mnkr. Den ökade kostnaden beror på att omflyttningen ökat, en trend vi sett de senaste åren. 2020 uppgick hyresgäststyrda underhållet till 4,1 (1,7) mnkr.

### Driftnetto

Driftnettot uppgår till 112,1 (109,3) mnkr motsvarande 445 (434) kr/kvm.

### Fastighetslån och räntor

	2020	2019
Fastighetslån (mnkr)		
Lån per 01-01	1 840	1 740
Nyupplåning	0	100
<b>Låneskuld per 12-31</b>	<b>1 840</b>	<b>1 840</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 (ränteswappar).

### Lån och medelränta per 2020-12-31

Räntejustering	Lånebelopp	Snittränta	Andel av totala lån
År	Mnkr	%	%
2021	525	0,38	29
2022	270	0,32	15
2023	375	0,18	20
2024	260	0,26	14
2025	135	0,17	7
2026	275	0,27	15
<b>Totalt</b>	<b>1 840</b>	<b>0,26</b>	<b>100</b>

	2020	2019
Säkerhet för lånen (mnkr)		
Kommunal borgen	1 840	1 840

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö Kommun med 0,4 (0,4) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2020 till 7,4 (7,3) mnkr.

#### Bruttoränta under året

Bruttoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld. (1 840 mnkr)

	Ränta 2020			Ränta 2019		
	Mnkr	%	Kr/kvm	Mnkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	9,1	0,49	36	8,2	0,46	33
Borgensavgift	7,4	0,40	29	7,3	0,40	29
Totalt	16,5	0,89	62	15,5	0,86	62

#### Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter som uppgår till 218 (203 mnkr). Uppskjuten skatt har beräknats på kommande års bolagsskatt och uppgår totalt för 2020 till en skuld på 44,8 mnkr.

#### Flerårsöversikt (mnkr)

Koncernen	2020	2019
Nettoomsättning	346	324
Resultat efter finansiella poster	26	55
Antal anställda	48	45
Balansomslutning	2 693	2 684
Avkastning på eget kap. (%)	2,2	7,2
Soliditet (%)	26,0	25,4

Moderbolaget	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	328	316	288	270	267
Resultat efter finansiella poster	28	55	45	31	103
Antal anställda	48	45	43	42	40
Balansomslutning	2 661	2 652	2 493	2 158	1 930
Avkastning eget kapital (%)	4	7	5	3	18
Soliditet	26	25	26	28	30

Förändring av eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt till- skjutet kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	15 000	86 068	582 059	<b>683 127</b>
Utdelning				
Effekt av koncernjusteringar			33	<b>33</b>
Upplösning av uppskrivningsfond		-3 867		<b>-3 867</b>
Årets resultat			21 751	<b>21 751</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 000</b>	<b>82 201</b>	<b>603 843</b>	<b>701 044</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskr ivnings fond</b>	<b>Reserv -fond</b>	<b>Balans erat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	15 000	3 868	82 201	539 712		<b>640 775</b>
Utdelning				-227		<b>-227</b>
Upplösning av uppskrivningsfond		-3 868				<b>-3 868</b>
Årets resultat					21 929	<b>21 929</b>
Belopp vid årets utgång	15 000		<b>82 201</b>	539 482	21 929	<b>658 612</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	539 709 220
Årets vinst	21 928 995
Disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	139 500
	561 498 715
	<b>561 638 215</b>

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

Tyresö Bostäder AB  
Org.nr 556482–8787

14 (39)

**Koncernens  
Resultaträkning**  
Tkr

Not

**2020-01-01  
-2020-12-31**

**2019-01-01  
-2019-12-31**

**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning		321 773	310 571
Övriga förvaltningsintäkter		6 206	13 421
Övriga rörelseintäkter		17 946	0
		<b>345 925</b>	<b>323 992</b>

**Rörelsens kostnader**

Underhållskostnader		-51 369	-45 659
Driftkostnader	3, 4	-124 982	-121 554
Personalkostnader	5	-34 970	-33 858
Fastighetsskatt		-5 401	-5 332
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-83 366	-45 860
Övriga rörelsekostnader		-1 239	-1 611
		<b>-301 327</b>	<b>-253 874</b>

**Rörelseresultat**

**44 598**                      **70 119**

**Resultat från finansiella poster**

Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	105	116
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 581	-15 740

**Resultat efter finansiella poster**

**28 122**                      **54 495**

**Resultat före skatt**

**28 122**                      **54 495**

Skatt på årets resultat

-6 604                      -3 475

Uppskjuten skatt

233                      -461

**Årets resultat**

**21 751**                      **50 559**

Tyresö Bostäder AB  
Org.nr 556482-8787

15 (39)

Koncernens  
Balansräkning  
Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill 10 0 2 863

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 11 2 436 616 1 865 200

Inventarier, verktyg och installationer 12 7 731 9 467

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar 13 116 416 676 261

**2 560 763 2 550 928**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar 1 144 1 194

**1 144 1 194**

#### Summa anläggningstillgångar

**2 561 906 2 554 985**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 16 6 760 3 562

Hyses- och kundfordringar 17 661 825

Aktuella skattefordringar 4 506 0

Fordringar hos Tyresö kommun 279 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 17 21 803 31 473

**51 009 35 860**

#### Kassa och bank

18 80 749 93 638

#### Summa omsättningstillgångar

**131 758 129 498**

#### Summa tillgångar

**2 693 664 2 684 483**

Tyresö Bostäder AB  
Org.nr 556482-8787

16 (39)

Koncernens  
Balansräkning  
Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Aktiekapital		15 000	15 000
Övrigt tillskjutet kapital		82 201	86 068
Annat eget kapital		603 843	582 059
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>701 044</b>	<b>683 127</b>

#### Summa eget kapital

**701 044**      **683 127**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	22	51 278	48 685
		<b>51 278</b>	<b>48 685</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	23	1 315 000	1 365 000
Övriga skulder		510	0
		<b>1 315 510</b>	<b>1 365 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		557 251	507 788
Leverantörsskulder		28 322	33 509
Skulder till Tyresö kommun		7 803	7 483
Aktuella skatteskulder		407	0
Övriga skulder		2 403	5 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	29 646	33 551
		<b>625 832</b>	<b>587 671</b>

#### Summa eget kapital och skulder

**2 693 664**      **2 684 483**



Tyresö Bostäder AB  
Org.nr 556482-8787

17 (39)

Koncernens Kassaflödesanalys Tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		28 116	54 495
Avskrivningar som belastar resultatet		82 502	45 860
Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet		-760	-3 673
Betald skatt		-4 077	-4 023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>105 781</b>	<b>92 659</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 095	7 514
Förändring av kortfristiga skulder		-19 284	8 120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>78 402</b>	<b>108 293</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-91 574	-179 106
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	26 547
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-91 574</b>	<b>-152 559</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Övriga skulder		510	97 851
Utbetald utdelning		-227	-222
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>283</b>	<b>97 629</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-12 889</b>	<b>53 363</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		93 638	40 275
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>80 749</b>	<b>93 638</b>

Tyresö Bostäder AB  
Org.nr 556482-8787

18 (39)

Moderbolagets Resultaträkning Tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	321 773	310 571
Övriga förvaltningsintäkter		6 039	5 023
		<b>327 812</b>	<b>315 595</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader		-51 368	-45 659
Driftkostnader	3, 4	-123 991	-121 439
Personalkostnader	5	-34 970	-33 858
Fastighetsskatt		-5 401	-5 332
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65 487	-44 143
Övriga rörelsekostnader		-1 236	-7 527
		<b>-282 453</b>	<b>-257 957</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>45 359</b>	<b>57 637</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-2 003	12 914
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	105	116
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 490	-15 457
		<b>-18 389</b>	<b>-2 427</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>26 970</b>	<b>55 211</b>
Bokslutsdispositioner	8	1 131	-19 245
<b>Resultat före skatt</b>		<b>28 101</b>	<b>35 966</b>
Skatt på årets resultat	9	-6 173	-3 602
<b>Årets resultat</b>		<b>21 929</b>	<b>32 364</b>

Moderbolagets Balansräkning Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
---------------------------------------	-----	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	2 436 616	1 850 184
Inventarier, verktyg och installationer	12	7 731	9 467
Pågående nybyggnader	13	116 416	676 261
		<b>2 560 763</b>	<b>2 535 911</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	2 000	4 000
Andra långfristiga fordringar		1 143	1 194
		<b>3 143</b>	<b>5 194</b>

**Summa anläggningstillgångar** **2 563 906** **2 541 105**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		1 364	825
Fordringar hos koncernföretag		279	254
Aktuella skattefordringar		4 506	0
Övriga fordringar	16	6 094	3 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	21 378	31 454
		<b>33 621</b>	<b>36 095</b>

**Kassa och bank** **18** **63 068** **74 816**

**Summa omsättningstillgångar** **96 689** **110 911**

**Summa tillgångar** **2 660 595** **2 652 016**

Moderbolagets Balansräkning Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	19, 20		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		15 000	15 000
Uppskrivningsfond		0	3 867
Reservfond		82 201	82 201
		<b>97 201</b>	<b>101 068</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		539 483	507 345
Årets resultat		21 929	32 364
		<b>561 412</b>	<b>539 709</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>658 613</b>	<b>640 777</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	31 231	32 362
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	44 845	41 759
<b>Summa avsättningar</b>		<b>44 845</b>	<b>41 759</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	23		
Skulder till kreditinstitut		1 315 000	1 365 000
Övriga skulder		510	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 315 510</b>	<b>1 365 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		525 000	475 000
Leverantörsskulder		27 860	33 417
Skulder till koncernföretag		25 488	25 432
Övriga skulder		2 403	4 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	29 646	33 294
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>610 397</b>	<b>572 116</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 660 595</b>	<b>2 652 016</b>

Tyresö Bostäder AB  
Org.nr 556482-8787

21 (39)

Moderbolagets  
Kassaflödesanalys  
Tkr

Not

2020-01-01  
-2020-12-31

2019-01-01  
-2019-12-31

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster 26 970 55 211  
Avskrivningar som belastar resultatet 65 487 44 143

Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet 1 240 -5 388  
Betald skatt -3 911 -3 969

**Kassaflöde från den löpande verksamheten  
före förändring av rörelsekapital 89 786 89 997**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar 8 813 7 180  
Förändring av kortfristiga skulder -19 056 -8 147

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 79 543 105 324**

**Investeringsverksamheten**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar -91 574 -177 389  
Försäljning av materiella anläggningstillgångar 0 26 547

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -91 574 -150 842**

**Finansieringsverksamheten**

Övriga skulder 510 100 000  
Utbetald utdelning -227 -222

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 283 99 778**

**Årets kassaflöde -11 748 54 260**

**Likvida medel vid årets början 74 816 20 556**

**Likvida medel vid årets slut 63 068 74 816**

## 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 som 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 ett tillgångsvärde 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 utrangeras. 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 tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. 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 företags identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

### Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt Moderbolaget

	2020	2019
<b>Hyresintäkter brutto</b>		
Bostäder	288 332	277 920
Lokaler	23 928	23 536
Övrigt	10 668	10 608
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-681	-854
Lokaler	-110	-87
Övrigt	-363	-553
	<b>321 773</b>	<b>310 571</b>

### 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.

	2020	2019
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	267	237
	<b>267</b>	<b>237</b>
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	76	35
	<b>76</b>	<b>35</b>

### 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.

	2020	2019
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	267	237
	<b>267</b>	<b>237</b>

### Not 4 Driftkostnader Koncernen

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	18 573	17 957
Reparationer	10 120	8 014
Vatten	16 471	15 976
EI	12 995	10 010
Avfallshantering	9 635	10 001
Uppvärmning	25 048	26 196
Övriga driftkostnader	31 797	33 400
	<b>124 639</b>	<b>121 554</b>

### Moderbolaget

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	18 442	17 957
Reparationer	9 364	7 647
Vatten	16 471	15 976
EI	13 333	10 753
Avfallshantering	9 635	10 001
Uppvärmning	25 048	26 196
Övriga driftkostnader	31 698	32 909
	<b>123 991</b>	<b>121 439</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2020	2019
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	19	17
Män	29	27
	<b>48</b>	<b>44</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 545	1 542
Övriga anställda	20 885	18 258
	<b>22 429</b>	<b>19 800</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	624	773
Pensionskostnader för övriga anställda	1 682	2 240
Övriga sociala kostnader	7 221	7 303
	<b>9 527</b>	<b>10 316</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>31 956</b>	<b>30 116</b>

**Moderbolaget**

	2020	2019
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	19	17
Män	29	27
	<b>48</b>	<b>44</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 545	1 542
Övriga anställda	20 885	18 258
	<b>22 429</b>	<b>19 800</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	624	773
Pensionskostnader för övriga anställda	1 682	2 240
Övriga sociala kostnader	9 527	7 303
	<b>9 527</b>	<b>10 316</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>31 956</b>	<b>30 116</b>

Till styrelsens ordförande har under året totalt utbetalats 254 tkr och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 195 tkr (252 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.

<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andel kvinnor i styrelsen	42 %	38 %
Andel män i styrelsen	58 %	62 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Dröjsmålsräntor	105	116
	<b>105</b>	<b>116</b>

**Moderbolaget**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Dröjsmålsräntor	105	116
	<b>105</b>	<b>116</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetslån	9 128	8 422
Övriga räntekostnader	93	40
Borgensavgift Tyresö Kommun	7 360	7 278
	<b>16 581</b>	<b>15 740</b>

**Moderbolaget**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetslån	9 128	8 138
Övriga räntekostnader	2	40
Borgensavgift Tyresö Kommun	7 360	7 278
	<b>16 490</b>	<b>15 457</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	-4 693	-5 332
Återföring från periodiseringsfond	5 906	3 872
Lämnade koncernbidrag	0	-17 685
Förändring av överavskrivningar	-82	-100
	<b>1 131</b>	<b>-19 245</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	3 519	3 475
Uppskjuten skatt	2 852	461
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>6 371</b>	<b>3 936</b>

**Moderbolaget**

	2020	2019
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	3 088	3 475
Uppskjuten skatt	3 085	127
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>6 173</b>	<b>3 602</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		28 102		35 966
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-6 014	21,40	-7 697
Ej avdragsgilla kostnader		-458		-50
Ej skattepliktiga intäkter		0		2 764
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar		3 458		1 560
Schablonintäkt periodiseringsfond		-33		-28
3 % av återförd periodiseringsfond		-38		-25
Övrigt		-4		1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>10,99</b>	<b>-3 088</b>	<b>9,7</b>	<b>-3 475</b>

**Not 10 Goodwill**

**Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 863	3 579
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 863</b>	<b>3 579</b>
Årets avskrivningar	-2 863	-716
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 863</b>	<b>-716</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 863</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	2 325 991	2 169 061
Omklassificeringar	653 991	189 195
Försäljningar/utrangeringar	-54 816	-32 265
Ingående anskaffningsvärden mark	211 321	205 248
Inköp mark under året	0	8 861
Försäljning mark under året	0	-2 788
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 136 487</b>	<b>2 537 312</b>
Ingående avskrivningar	-644 486	-615 783
Försäljningar/utrangeringar	7 071	13 676
Årets avskrivningar	-62 456	-42 379
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-699 871</b>	<b>-644 486</b>
Ingående nedskrivningar	-27 627	-27 627
Omklassificeringar	9 942	0
Utrangeringar	17 685	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-27 627</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 436 616</b>	<b>1 865 200</b>

**Moderbolaget**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	2 283 977	2 127 049
Omklassificeringar	653 990	189 195
Försäljningar/utrangeringar	-12 803	-32 265
Ingående anskaffningsvärden mark	211 323	205 248
Inköp mark under året	0	8 861
Försäljning mark under året	0	-2 788
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 136 487</b>	<b>2 495 300</b>
Ingående avskrivningar	-635 174	-607 472
Försäljningar/utrangeringar	-2 241	13 676
Årets avskrivningar	-62 456	-41 378
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-699 871</b>	<b>-635 174</b>
Ingående nedskrivningar	-9 942	-9 942
Omklassificeringar	9 942	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-9 942</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 436 616</b>	<b>1 850 184</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	22 053	22 103
Inköp	1 295	3 629
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 679
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 347</b>	<b>22 053</b>
Ingående avskrivningar	-12 586	-13 500
Försäljningar/utrangeringar	0	3 678
Årets avskrivningar	-3 030	-2 764
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 616</b>	<b>-12 586</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 731</b>	<b>9 467</b>

**Moderbolaget**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	22 053	22 103
Inköp	1 295	3 179
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 229
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 347</b>	<b>22 053</b>
Ingående avskrivningar	-12 586	-13 500
Försäljningar/utrangeringar	0	3 229
Årets avskrivningar	-3 030	-2 315
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 616</b>	<b>-12 586</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 731</b>	<b>9 467</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar  
Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	676 261	700 340
Investeringar	98 802	172 735
Överfört till färdigställda fastigheter och mark	-658 647	-196 814
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 416</b>	<b>676 261</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 416</b>	<b>676 261</b>

**Moderbolaget**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	676 261	700 340
Investeringar	98 802	172 735
Överfört till färdigställda fastigheter och mark	-658 647	-196 814
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 416</b>	<b>676 261</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 416</b>	<b>676 261</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 000	4 000
Nedskrivning	-2 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 000</b>	<b>4 000</b>



**Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

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

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Tyresö Vindkraft AB	556983 - 4855	Tyresö

**Not 16 Övriga fordringar**

**Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Momsfordran	5 962	1 190
Övriga kortfristiga fordringar	798	2 372
	<b>6 760</b>	<b>3 562</b>

**Moderbolaget**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Momsfordran	5 987	1 190
Övriga kortfristiga fordringar	107	2 372
	<b>6 094</b>	<b>3 562</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

**Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetald försäkringspremie	358	778
Förutbetalda fasta kostnader fjärrvärme	17 665	26 342
Övriga förutbetalda kostnader	3 780	4 353
	<b>21 803</b>	<b>31 473</b>

**Moderbolaget**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetald försäkringspremie	358	778
Förutbetalda fasta kostnader fjärrvärme	17 665	26 342
Övriga förutbetalda kostnader	3 355	4 333
	<b>21 378</b>	<b>31 454</b>

**Not 18 Likvida medel  
Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	18 029	19 022
Tillgodohavanden på kommunkonto	62 720	74 616
	<b>80 749</b>	<b>93 638</b>

**Moderbolaget**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	349	200
Tillgodohavanden på kommunkonto	62 720	74 616
	<b>63 068</b>	<b>74 816</b>

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

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

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

	<b>2020-12-31</b>
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	539 709
Årets vinst	21 929
disponeras så att	
Till aktieägare utdelas	136
I ny räkning överföres	561 502
	<b>561 638</b>

**Not 21 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	1 882	1 800
Periodiseringsfond vid 2016 års taxering	0	5 906
Periodiseringsfond vid 2017 års taxering	3 746	3 746
Periodiseringsfond vid 2018 års taxering	6 164	6 164
Periodiseringsfond vid 2019 års taxering	9 415	9 415
Periodiseringsfond vid 2020 års taxering	5 332	5 332
Periodiseringsfond vid 2021 års taxering	4 693	0
	<b>31 231</b>	<b>32 362</b>

**Not 22 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	48 685	48 409
Årets avsättningar	2 593	276
	<b>51 278</b>	<b>48 685</b>

**Moderbolaget**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	41 759	41 633
Årets avsättningar	3 086	126
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 845</b>	<b>41 759</b>

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (195 mnkr). Uppskjuten skatt har beräknats på kommande års bolagsskatt och uppgår totalt för 2020 till en skuld på 44,8 mnkr för moderbolaget och 51,3 mnkr för koncernen.

**Not 23 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Förfaller inom 2 - 5 år</b>		
Fastighetslån	-1 315 510	-1 365 000
	<b>-1 315 510</b>	<b>-1 365 000</b>

**Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller inom 2 - 5 år</b>		
Fastighetslån	-1 315 510	-1 365 000
	<b>-1 315 510</b>	<b>-1 365 000</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Semesterlön	1 614	1 340
Utgiftsräntor	980	975
Förutbetalda hyror	22 143	26 025
Övriga upplupna kostnader	4 908	5 211
	<b>29 646</b>	<b>33 551</b>

**Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
Semesterlön	1 614	1 340
Utgiftsräntor	980	975
Förutbetalda hyror	22 143	26 025
Övriga upplupna kostnader	4 908	4 954
	<b>29 646</b>	<b>33 294</b>

**Not 25 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser  
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Garantiåtagande FASTIGO	392	392
Spärrade bankmedel	72	72

**Moderbolaget**

	2020-12-31	2019-12-31
Garantiåtagande FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)	356	356

### Femårsöversikt

Nyckeltal		2020	2019	2018	2017	2016
Bostäder	st	3 380	3 383	3 247	3 070	3 069
Bostads- och lokalyta	kvm	251 990	252 035	242 154	233 470	233 394
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 239	1 227	1 157	1 126	1 122
Omflyttningsfrekvens	%	11	8,6	9,7	7,5	7,3
Vakanser, bostäder 31 dec	st	0	0	0	0	0
Omsättning	mnkr	328	316	287	275	271
Resultat efter finansiella poster	mnkr	28	55	45	31	103
Balansomslutning	mnkr	2 661	2 652	2 493	2 158	1 930
Direktavkastning bokfört värde	%	5,2	6,1	6,2	5,0	5,2
Direktavkastning marknadsvärde	%	2,2	2,5	2,6	2,3	2,7
Synligt eget kapital	mnkr	661	651,2	609	579	561
Avkastning på eget kapital	%	3,5	6,6	4,9	3,2	17,5
Soliditet	%	25,7	25,9	25,6	27,8	29,8
Justerad soliditet	%	53,5	52,4	50,8	53,6	52,2
Fastighetslån	mnkr	1 840	1 840	1 740	1 440	1 240
Skuldsättningsgrad	ggr	2,8	2,8	2,9	2,5	2,2
Genomsnittlig låneränta	%	0,46	0,44	0,38	0,59	1,13
Fastighetsinvesteringar	mnkr	98,8	173,9	447,2	285,5	102
Årsarbetare	antal	43	36	39	39	36
Personalomsättning	%	8,6	9,6	9,3	9,5	10,1

### 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**

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

2021-04-15



Marie Åkesdotter  
Ordförande



Thomas Henriksson



Chris Helin



Henrik Lundin



Anders Vickberg



Leif Lanke



Mathias Tegnér



Ida Antonsson



Eija Rätty



Maria Öberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16  
KPMG AB



Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor