



Tyresö Bostäder AB



2011

Å  
r  
s  
r  
e  
d  
o  
v  
i  
s  
n  
i  
n  
g



Björkbackens äldreboende





Under 2011 pågick arbetet med uppbyggnaden av trygghetsboendet Björkberget.



## *Innehållsförteckning*

VD har ordet	5	Förvaltningsberättelse	6	Resultaträkning	12	Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15	Noter	16	Femårsöversikt	23	Revisionsberättelse	24
Lekmannarevisorns granskningsrapport	25	Styrelsen	26	Fastighetsbeståndet	28		

# Trygghetsboendet Björkberget



Första "spadtaget"



Förberedande markarbeten



Arbetet fortsätter med hus nr. 2



Första staplingen

# VD har ordet!

Vintern 2011 började snörik och kall men som tur var blev slutet bättre. Kanske inte för de som gillar riktiga vintrar men för bolaget i alla fall. Den varma hösten resulterade i att vi klarade våra prognostiserade kostnader för yttre skötsel och uppvärmning.

Det bidrog, tillsammans med alla medarbetares fina insatser under det gångna året, till att vi klarade av att uppfylla ägarens ekonomiska krav på bolaget för 2011.

För att möta kraven på vår verksamhet, våra kommande pensionsavgångar samt att vi kommer bygga fler bostäder har vi under året sett över vår organisation. Ambitionen är att utveckla organisationen till mer fokus på hyresgästerna och att bli än mer kostnadseffektiva.

Dessutom ska vi, tillsammans med drygt hundra andra bostadsbolag, spara 20% på köpt energi fram till 2016. Gruppen har hittills sparat cirka 5% och Tyresö Bostäder cirka 11%. Det är vi mycket stolta över.

Tyresö Bostäder fyller 50 och födelsedagen är den 20 juni 2012. Tyresö kommunfullmäktige beslutade 1962 att tillsammans med HSB Stockholm bilda stiftelsen Tyresö Bostäder. De första 100 lägenheterna som byggdes är fastigheten Gösen, Bollmoravägen 6-8, sen har det varit kontinuerlig nyproduktion fram till i början av 1990-talet. Ambitionen är att vi kan återuppta den traditionen framöver.

Under året har vi uppfört 157 nya bostäder, dels 83 lägenheter på Bergfotensvängen 1 -5 samt 74 lägenheter i trygghetsboendet på Bollmora Allé 9 - 13. Trygghetsboendet blir klar för inflyttning i början av 2012.

Vi kommer att fortsätta vår planering för ytterligare ca 200 lägenheter i Hasselbacken som ligger vid korsningen Granängsvägen/Bollmoravägen.

Tyresö i februari 2011



Björn Andersson, vd i Tyresö Bostäder AB





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787, avger följande redogörelse för år 2012.

## Verksamheten

Tyresö Bostäder ska äga och hyra ut bostäder i Tyresö kommun. Bolaget började sin verksamhet som stiftelse 1962 och ombildades till aktiebolag 1994. Bolaget är helägt av Tyresö kommun.

## Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2011 till 244 661 kvm innefattande 3 206 lägenheter (226 885 kvm) och 175 lokaler (17 776 kvm).

## Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod över 16 000 i bolagets intressentkö. Omflyttningen minskade under 2011 och uppgick till 9,2 (10,8) % för hela året, varav 5 (4) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresbortfallet för bostäder minskade, och uppgår till 0,1 (0,1) % av totala hyresintäkten. Det totala hyresbortfallet uppgick till 0,9 (0,9) mkr.

<i>Fördelning av hyresbortfallet (mkr)</i>	2011	2010
Bostäder	0,3	0,2
Lokaler	0,3	0,3
Bilplatser	0,3	0,4
<b>Totalt</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>

## Bostadshyror

Bostadshyrorna för 2011 förhandlades klart i februari 2011 och resulterade i enhöjning med 2,5 % från 1 februari. Det innebär att den genomsnittliga hyresnivån för bostäder blev 1 029 kr/kvm inklusive de nybyggda lägenheterna i området Kattfoten.

En överenskommelse träffades med Hyresgästföreningen i januari 2012 som resulterade i en hyreshöjning med 1,98 % från 1 januari 2012. Den genomsnittliga hyresnivån uppgår efter höjningen till 1 041 kr/kvm.





## **Personal**

Medelantalet anställda för 2011 var 34 (34) personer varav 11 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 36 (34). Medelåldern uppgick till 48 år och genomsnittlig anställningstid var 11 år. Sjukfrånvaron förändrades från 5,2 % till 3,0 %, vid årets utgång var ingen i personalen långtidssjukskriven.

## **Investeringar under året**

Investeringar i pågående projekt har under året gjorts med 233,7 (158,1) mkr vilket till största delen utgörs av projekteringen för nybyggnation av cirka 157 lägenheter.

Investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 0,1 (2,1) mkr.

## **Underhåll**

Total underhållskostnad för år 2011 uppgick till 33,2 (33,6) mkr.

Även under 2011 har underhållsprojektet ett badrum på åtta dagar fortsatt samt att ytterligare en etapp av balkongrenovering på Granängsringen genomförts. En del av fasaden på Nejonögat har renoverats och parkeringsgaraget på Veronikan har renoverats och målats. En fortsatt satsning på underhåll av värmecentraler och värmeväxlare vilket har gett lägre driftskostnader och positiv miljöeffekt.

Underhållet för 2012 är budgeterat till 34,0 mkr (ca 135 kr/kvm).

## **Likviditet och kassaflöde**

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 33,8 (70,2) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 48,0 (37,0) mkr. Kassaflöde har använts till investeringar 233,8 (160,3) mkr, nyupplåning 150 (200) mkr, amorteringar 0 (0) mkr samt utdelning med 0,6 (0,6) mkr. Sammantaget minskade likvida medel med 36,4 (ökade med 76,1) mkr.



## Fastighetslån och räntor

Fastighetslånen har under år 2011 förändrats på följande sätt.

<i>Fastighetslånen (mkr)</i>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Lån per 01-01	1 455	1 255
Nyupplåning	150	200
Amortering	0	0
<b>Låneskuld per 12 - 31</b>	<b>1 605</b>	<b>1 455</b>

Lån som förfaller till räntejustering under år 2012 är bundna i långa avtal med valfri räntebindningstid.

Bolagets policy för räntebindning innebär att högst 40 % av lånestocken ska ha rörlig ränta, resterande del ska ha bunden ränta fördelat på högst fyra år. Viss avvikelse kan ske i intervall om +/- 10 % för att utnyttja kortsiktiga ränterörelser på penningmarknaden.

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

### *Lån och medelränta per 2011-12-31*

<b>Räntejustering</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Snittränta</b>	<b>Andel av</b>
<b>År</b>	<b>Mkr</b>	<b>%</b>	<b>totala lån %</b>
2012	655	2,58	41
2013	200	3,47	12
2014	225	2,30	14
2015	125	2,61	8
2016	150	3,53	9
2017	100	4,27	6
2018	50	2,34	3
2019 - 2021	100	3,14	7
<b>Totalt</b>	<b>1 605</b>	<b>2,88</b>	<b>100</b>

<i>Säkerhet för lånen (mkr)</i>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Kommunal borgen	1 605	1 455
Fastighetsinteckningar	0	0
<b>Totalt</b>	<b>1 605</b>	<b>1 455</b>

Borgensavgift erläggs med 0,25 % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2011 till 3,8 (3,4) mkr.

## Brutto- och nettoränta under året

Brutto- och nettoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld

	Ränta 2011			Ränta 2010		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	46,1	3,01	192	36,6	2,70	152
Räntebidrag	-0,1	-0,00	-1	-0,2	-0,02	-1
<b>Netto</b>	<b>46,0</b>	<b>3,01</b>	<b>191</b>	<b>36,4</b>	<b>2,68</b>	<b>151</b>
Borgensavgift	3,8	0,25	16	3,4	0,25	14
<b>Totalt</b>	<b>49,8</b>	<b>3,26</b>	<b>207</b>	<b>39,8</b>	<b>2,93</b>	<b>165</b>

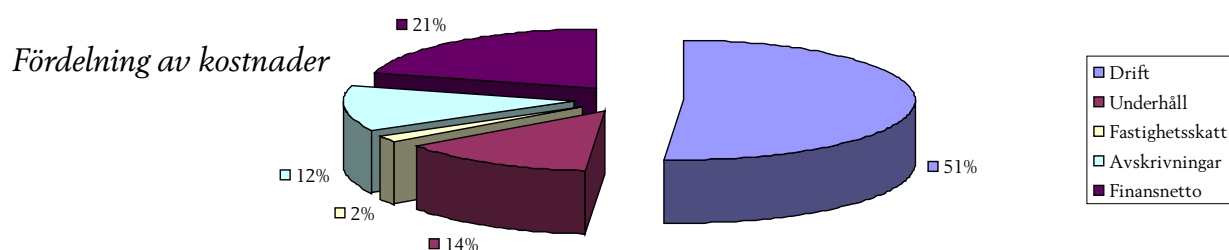
## Drift- och underhållskostnader

Driftkostnader netto uppgår till 122,1 (128,3) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 651 (689) kr/kvm. Minskningen avser bland annat lägre kostnader för vinterunderhåll samt uppvärmning.

### Drift- och underhållskostnader (netto)

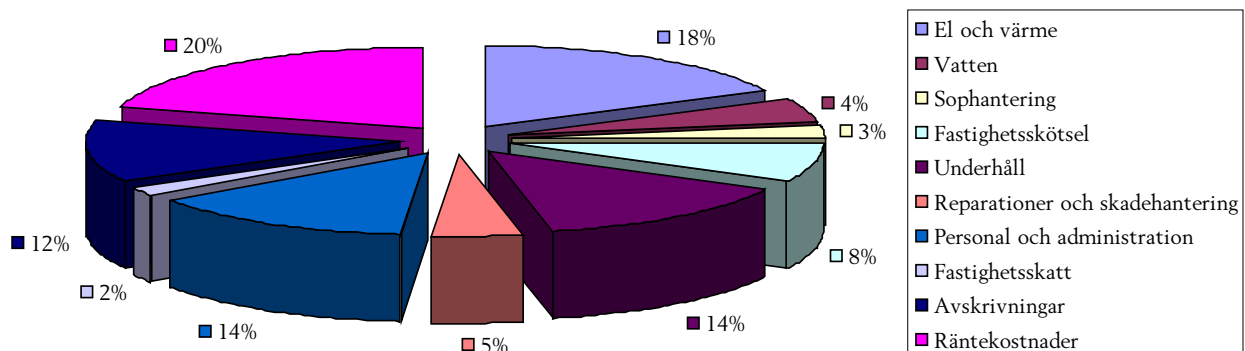
	2011		2010	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	59,7	244	64,2	267
Övriga driftkostnader	62,4	255	64,1	266
Underhållskostnader	33,2	136	33,6	140
Fastighetsskatt	3,9	16	4,0	16
<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>159,2</b>	<b>651</b>	<b>166,3</b>	<b>689</b>

I beloppen ovan ingår även kostnader för central administration motsvarande 29 (30) kr/kvm.





En genomsnittslägenhet motsvarar 70,8 kvm och kostar 6 072 kronor per månad. I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.



### Driftnetto

Driftnettot exklusive central administration och försäljningskostnader uppgår till 102,5 (85,6) mkr motsvarande 425 (355 kr/kvm) kr/kvm.

### Fastigheternas värde

Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde exklusive räntebidrag uppgår till 6,5 (5,7) %.

Bokfört värde (mkr)	2011	2010
Bokfört värde 01-01	1 506,9	1 521,2
Investeringar	142,4	12,7
Avyttringar	0	0
Avskrivningar	-28,1	-26,4
Nedskrivningar	-0,0	-0,6
<b>Bokfört värde 12-31</b>	<b>1 621,2 (6 626 kr/kvm)</b>	<b>1 506,9 (6 266 kr/kvm)</b>

Bolaget har vid bokslutstidpunkten gjort en intern värdering av fastighetsbeståndet. Bedömning har gjorts efter faktiska hyror samt schablonvärdering avseende drift och underhåll. Bedömningen ger en indikation om varje enskild fastighets värde. Ett urval av fastigheter har de senaste året värderats externt och det beräknade marknadsvärdet har använts i den interna värderingen.

Analysen har genomförts i en kassafloresmodell med direktavkastningskrav mellan 5 och 8 %. Uppgift om schablonvärden och avkastningskrav har erhållits och bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation.



Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 2 585,1 (2 188,0) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 963,9 (690,3) mkr.

### **Bolagets skattesituation**

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (143 mkr) och uppskjutna skattefordringar hänförliga till outnyttjade underskottsavdrag (22 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2011 till en skuld på 32,0 mkr

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel på 120 843 060 disponeras enligt följande

Utdelning	535 500
Balanseras i ny räkning	120 307 560

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2011	2010
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter	1	251 264	241 348
Övriga förvaltningsintäkter		4 054	4 182
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>255 318</b>	<b>245 530</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	2,3	-115 401	-122 056
Underhållskostnader		-33 232	-33 564
Fastighetsskatt		-4 377	-4 315
Avskrivningar	4	-29 522	-28 075
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-182 516</b>	<b>-188 010</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>72 802</b>	<b>57 520</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	- 7 194	- 7 133
Nedskrivning av markanläggning		-	-630
<b>Rörelseresultat</b>	6-9	<b>65 608</b>	<b>49 757</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	865	470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 838	-39 765
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 973</b>	<b>-39 295</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 635</b>	<b>10 462</b>
Årets skatt	11	-4 486	-2 784
<b>Årets resultat</b>		<b>12 149</b>	<b>7 678</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr

Alléplan

	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader & mark	12,22	1 621 210	1 506 846
Inventarier	13	3 991	5 452
Pågående nybyggnader	14	249 362	158 089
Summa materiella anläggningstillgångar		1 874 563	1 670 387
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristig fordran på ägaren		1 050	1 050
Andra långfristiga fordringar		1 744	1 641
Uppskjuten skattefordran	19	5 708	10 148
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 502	12 839
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 883 065</b>	<b>1 683 226</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		418	775
Övriga fordringar	15	314	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 686	6 704
Summa kortfristiga fordringar		4 418	7 569
Kassa och bank	17	33 837	70 236
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 255</b>	<b>77 805</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 921 320</b>	<b>1 761 031</b>

# Balansräkning Belopp i tkr

	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 15 000 aktier á nom 1 000 kr		15 000	15 000
Reservfond		82 201	82 201
Summa bundet eget kapital	18	97 201	97 201
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		108 694	101 581
Årets resultat		12 149	7 678
Summa fritt eget kapital	18	120 843	109 259
<b>Summa eget kapital</b>		<b>218 044</b>	<b>206 460</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatteskulder	19	37 702	37 655
Summa avsättningar		37 702	37 655
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kredinstitut	20	1 605 000	1 455 000
Summa långfristiga skulder		1 605 000	1 455 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20	-	-
Leverantörsskulder		23 765	26 431
Skuld till ägaren		5 376	5 668
Övriga kortfristiga skulder		1 750	1 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	29 683	28 466
Summa kortfristiga skulder		60 574	61 915
<b>Summa skulder</b>		<b>1 703 276</b>	<b>1 554 570</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 921 320</b>	<b>1 761 031</b>
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Garantiåtagande FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)		266	259



# Kassaflödesanalys Belopp i tkr

Kamomillen

	2011	2010
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	16 636	10 462
Avskrivningar som belastar resultatet	29 645	28 844
Realisationsvinster som belastar resultatet	-	-
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	46 280	39 306
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / minskning (+) av förråd	-	-
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	3 048	-5 035
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-1 342	2 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 987	36 997
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-233 820	-160 252
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-233 820	-160 252
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	150 000	200 000
Utdelning	-566	-615
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	149 435	199 385
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-36 399</b>	<b>76 130</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>70 236</b>	<b>-5 894</b>
<b>Summa likvida medel vid årets slut</b>	<b>33 837</b>	<b>70 236</b>



Krusboda

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tyresö Bostäder tillämpar den funktionsindelade resultaträkningen.

### Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

### Leasing

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:4 om redovisning av leasingavtal tillämpas. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella i enlighet med dessa regler. Kostnaderna för kvarvarande och innevarande års avgifter för leasing redovisas i not till materiella anläggningstillgångar.

### Driftnetto

Vid beräkning av driftnetto är kostnader för central administration och försäljningskostnader exkluderade.

### Skatter

Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

### Värderingsprinciper

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivning på byggnader har gjorts enligt linjär metod. Avskrivningarna motsvarar 1,5 % av de samlade anskaffningsvärdena. I anskaffningsvärdet för byggnader ingår 32 499 tkr avseende installationer med tillämpad livslängd på 10 år, samt 6 713 tkr avseende markanläggningar med tillämpad livslängd på 20 år.

Avskrivningar för datorprogram och inventarier har gjorts enligt linjär metod. Tillämpad livslängd är 3 till 5 år.

### Aktiveringsprinciper

Vid ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som dels innebär en standardförbättring dels medför en varaktig resultatförbättring genom sänkta kostnader. Räntekostnader och andra indirekta kostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej. Om underhållsåtgärderna berättigar till räntestöd sker aktivering upp till bidragsunderlaget.

### Noter

Noter till resultat- och balansräkningen. Belopp i tkr om inget annat anges.



### Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2011	2010
Bostäder	228 066	219 002
Lokaler	17 029	16 932
Övrigt	7 039	6 365
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-258	-246
Lokaler	-269	-341
Övrigt	-343	-364
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>251 264</b>	<b>241 348</b>

### Not 2 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel, städ och reparationer	28 895	30 707
Taxebundna kostnader	28 994	30 343
Uppvärmning	30 904	34 091
Lokal administration	14 480	14 206
Avgälder	1 385	1 060
Övriga driftkostnader	10 743	11 649
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>115 401</b>	<b>122 056</b>

### Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2011	2010
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	138	208
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-
<b>Summa arvode och kostnadsersättningar till revisorer</b>	<b>138</b>	<b>208</b>



### Not 4 Planenliga avskrivningar per funktion

	2011	2010
Immateriella anläggningstillgångar		
Fastighetskostnader		
Datorprogram	-	56
	-	<b>56</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Datorprogram	-	5
	-	<b>5</b>
Materiella anläggningstillgångar		
Fastighetskostnader		
Byggnader	28 073	26 438
Inventarier	1 449	1 581
	<b>29 522</b>	<b>28 019</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Byggnader	-	-
Inventarier	123	134
	<b>123</b>	<b>134</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>29 522</b>	<b>28 075</b>
<b>Totalt centrala administrations- och försäljningskostnader</b>	<b>123</b>	<b>139</b>
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>29 645</b>	<b>28 214</b>

## Not 5 Centrala administrations- och försäljningskostnader

I central administration ingår kostnader för styrelse och VD, samt viss andel av VD-stab och administration.

## Not 6 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

2011		2010	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
34	66%	34	69%

I bolagets styrelse är 23% (36%) av ledamöterna kvinnor och i bolagets ledning är 20% (20%) kvinnor.

## Not 7 Löner m.m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2011		2010	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 255	12 781	1 169	12 385

### Styrelsen

Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 146 tkr (108 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 105 tkr (88 tkr).

### VD

Pensionsförmåner utgår i enlighet med Tyresö Bostäders avtal KAP-KL samt avtal om Alternativ KAP-KL och kompletterande pension hos Moderna Försäkringar. Pensionsålder 65 år.

Tyresö Bostäder har tecknat sjukvårdsförsäkring för VD med årlig premie på 9 tkr. Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

## Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2011		2010	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
14 036	5 972	13 554	5 510
	(Varav pensionskost. 1 623)		(Varav pensionskost. 1 277.)

Av årets pensionskostnader avser 321 tkr (563 tkr) gruppen styrelse och VD.



## Not 9 Sjukfrånvaro

	2011			2010		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Antal anställda	11	24	35	11	24	35
Sjukfrånvaro totalt	3,7%	2,7%	3,0%	4,7%	5,4%	5,2%
-29 år			3,3%			*)
30-49 år			3,0%			3,6%
50- år			3,0%			7,3%
Korttid (-59 dagar)	3,4%	2,7%	2,9%	2,9%	4,4%	3,9%
Långtid (60- dagar)	0,3%	0,0%	0,1%	1,8%	1,0%	1,3%

\*)redovisas ej

## Not 10 Finansiella poster

	2011	2010
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter	600	195
Dröjsmålsräntor	265	275
<b>Summa</b>	<b>865</b>	<b>470</b>
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Fastighetslån	45 939	36 305
Avgår räntebidrag	-81	-188
Ränteskillnadsersättning mm	18	33
Övriga räntor	9	11
Övriga kostnader i resultat	141	220
Borgensavgift Tyresö kommun	3 812	3 384
<b>Summa</b>	<b>49 838</b>	<b>39 765</b>

## Not 11 Skatt på årets resultat

	2011	2010
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	4 486	2 784
<b>Summa årets skatt</b>	<b>4 486</b>	<b>2 784</b>



## Not 12 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 707 964	1 697 305
Nyanskaffningar byggnader under året	141 706	10 659
Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	6 611	4 543
Nyanskaffningar markanläggningar under året	731	2 068
Akkumulerade anskaffningsvärden mark	168 888	168 888
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 025 900</b>	<b>1 883 463</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan för:</i>		
Byggnader och markanläggningar	-366 675	-340 237
Årets avskrivningar enligt plan	-28 073	-26 438
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-394 748</b>	<b>-366 675</b>
Akkumulerade nedskrivningar	-9 942	-9 312
Årets nedskrivning	-	-630
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-9 942</b>	<b>-9 942</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 621 210</b>	<b>1 506 846</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 621 210</b>	<b>1 506 846</b>

## Not 13 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 336	12 822
Nyanskaffningar under året	110	2 135
Avyttringar och utrangeringar under året	-175	-621
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 271</b>	<b>14 336</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 884	-7 790
Avyttringar och utrangeringar under året	175	621
Årets avskrivningar enligt plan	-1 571	-1 715
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 280</b>	<b>-8 884</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 991</b>	<b>5 452</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 991</b>	<b>5 452</b>

## Not 13 fortsättning.

Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 252 tkr redovisas som administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 1 113 tkr.

## Not 14 Pågående ny- och ombyggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	158 089	12 699
Nyanskaffningar/inköp under året	233 710	158 117
Överfört till färdigställda fastigheter	-142 437	-12 727
<b>Summa pågående ny- och ombyggnad</b>	<b>249 362</b>	<b>158 089</b>

## Not 15 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	314	90
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>314</b>	<b>90</b>

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntebidrag	10	23
Övriga förutbetalda kostnader	3 676	6 681
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>3 686</b>	<b>6 704</b>

## Not 17 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Kassa	6	4
Swedbank	33 798	70 232
Övriga banker	33	-
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>33 837</b>	<b>70 236</b>

Kontot hos Swedbank är ett underkonto till Tyresö kommuns koncernkonto, med en koncerngemensam kredit på 50 Mkr.



## Not 18 Eget kapital

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Aktiekapital</b>		
Vid årets början	15 000	15 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Reservfond</b>		
Vid årets början	82 201	82 201
<b>Vid årets slut</b>	<b>82 201</b>	<b>82 201</b>
<b>Balanserade vinstmedel</b>		
Vid årets början	109 259	102 196
Utdelning	-565	-615
Årets resultat	12 149	7 678
<b>Vid årets slut</b>	<b>120 843</b>	<b>109 259</b>

## Not 19 Avsättningar för uppskjuten skatt

2011-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-37 536
Underskottsavdrag	5 618	-
	<b>5 618</b>	<b>-37 536</b>
<b>2010-12-31</b>		
Byggnader och mark	-	-37 655
Underskottsavdrag	10 148	-
	<b>10 148</b>	<b>-37 655</b>

## Not 20 Skulder till kreditinstitut

	2011-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	250 000
Utnyttjad checkräkningskredit, Swedbank	-
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	
Fastighetsinteckningar	-

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Semesterlön	1 257	1 321
Utgiftsräntor	4 720	3 763
Förutbetalda hyror	17 455	16 121
Övriga upplupna kostnader	6 251	7 261
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>29 683</b>	<b>28 466</b>





### Not 23 Fastigheter, taxeringsvärde

Fastighet	Taxeringsvärde 2011		
	Mark	Byggnad	Totalt
Gösen 1	14 756	34 424	49 180
Nejonöгат 1	5 600	19 400	25 000
Bollmora 1:64,1:76, 1:77, 3:1, Nyboda 1:3	48 573	110 843	159 416
Bollmora 1:107	4 286	14 800	19 086
Strand 1:520	-	-	-
Strand 1:519	-	-	-
Tyresö 1:480	-	-	-
Alby 1:790-798	16 195	53 816	70 011
Alby 1:1188-1191	4 236	14 000	18 236
Bollmora 9:1	4 940	15 000	19 940
Bollmora 9:2	4 940	14 200	19 140
Kringlan 13	14 400	43 000	57 400
Diamanten 7	27 000	73 000	100 000
Turkosen 4	-	-	-
Bollmora 2:588	12 716	23 400	36 116
Bollmora 2:134	-	-	-
Bollmora 2:590	-	-	-
Kumla 3:1574, 3:1575	7 000	18 600	25 600
Vinrankan 2	7 054	17 165	24 219
Vinrankan 1	7 000	18 600	25 600
Kumla 3:1086	21 730	72 200	93 930
Kamomillen 1	6 000	17 400	23 400
Kumla 3:392	10 227	48 400	58 627
Kumla 3:1361	-	-	-
Kumla 3:1345	-	-	-
Kumla 3:652	-	-	-
Kumla 3:656	-	-	-
Veronikan 1	15 400	47 000	62 400
Näsby 44:1	7 700	-	7 700
Bergaliden 8	11 400	37 000	48 400
Kumla 3:1600	5 000	13 600	18 600
Rullstensåsen 1	7 200	22 400	29 600
Koriandern 1	16 418	46 813	63 231

### Fortsättning

Koriandern 2	17 600	46 000	63 600
Näsby 4:1469	-	764	764
Angelikan 1, Basilikan 1	33 000	96 000	129 000
Nyboda 1:6	17 223	45 730	62 953
Nyboda 1:7	16 981	49 564	66 545
Nyboda 1:8	11 800	36 000	47 800
Nyboda 1:9	18 857	52 145	71 002
Nyboda 1:4	17 684	49 425	67 109
Nyboda 1:5	20 717	59 511	80 228
Nyboda 1:12	25 268	74 277	99 545
Nyboda 1:13	19 412	58 200	77 612
Nyboda 1:10	9 600	31 000	40 600
Nyboda 1:11	16 565	52 684	69 249
Nyboda 1:14	-	-	-
Mälaren 1	1 412	10 426	11 838
Kumla 3:395	1 640	594	2 234
Bollmora 1:110	364	1 531	1 895
	<b>507 894</b>	<b>1 438 912</b>	<b>1 946 806</b>





# Femårsöversikt (Nyckeltal)



		2011	2010	2009	2008	2007
Bostäder	st	3 206	3 125	3 124	3 124	3 125
Bostads- och lokalyta	kvm	244 661	240 473	240 492	240 720	241 018
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 029	996	995	976	961
Omflyttningsfrekvens	%	9,2	10,8	12,3	12,5	12,7
Vakanser, bostäder per 1231	st	0	0	0	0	0
Omsättning	Mkr	255	246	246	242	238
Resultat efter finansiella poster	Mkr	17	10	13	49	10
Balansomslutning	Mkr	1 921	1 761	1 557	1 621	1 592
Direktavkastning	%	5,5	5,7	6,1	7,5	7,0
Synligt eget kapital	Mkr	218	206	199	191	155
Avkastning på eget kapital	%	5,7	3,8	4,8	21,3	4,7
Soliditet	%	11,3	11,7	12,8	11,8	9,7
Fastighetslån	Mkr	1 605	1 455	1 255	1 335	1 335
Skuldsättningsgrad	ggr	7,4	7,0	6,3	7,0	8,6
Genomsnittlig låneränta	%	2,88	2,87	2,69	4,02	4,11
Fastighetsinvesteringar	Mkr	234	158	18	72	101
Årsanställda	antal	36	34	33	32	32
Personalomsättning	%	12	12	17	9	9
Sjukfrånvaro	%	3,0	5,2	4,5	3,0	6,0



# Revisionsberättelse



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Tyresö Bostäder AB för år 2011.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur företaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tyresö Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tyresö Bostäder AB för år 2011.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

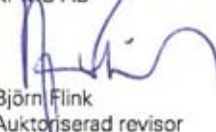
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tyresö den 1 mars 2012

KPMG AB

  
Björn Flink  
Auktoriserad revisor

**Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB**  
**Organisationsnummer 556482-8787**

## **Granskningsrapport för år 2011**

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2011.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions-  
sed i kommunal verksamhet. Detta innebär att jag planerat och  
genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att  
bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk  
synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är  
tillräcklig. En sammanfattande redogörelse över den utförda gransk-  
ningen bifogas.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt  
och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets  
interna kontroll är tillräcklig.

Tyresö den 5 mars 2012



Paul Carlsson  
Av kommunfullmäktige i Tyresö kommun  
utsedd lekmannarevisor

**Ordinarie ledamöter**

Olle Chevalier (m), ordförande  
Leif Kennerberg (kd), fr.o.m 2011-03-15  
Peder Holmström (m)  
Dick Bengtson (m)  
Håkan Ericsson (c) t.o.m 2011-03-14  
Leif Lanke (fp), fr.o.m 2011-03-15  
Ulf Lönnqvist, (s) t.o.m 2011-03-14  
Mathias Tegnér (s)  
Christina Tallberg (s), t.o.m 2011-03-14  
Anna-Britta Asp (s), t.o.m 2011-03-14  
Kristina Folkesson (s), fr.o.m 2011-03-15  
Anders Linder (s), fr.o.m 2011-03-15  
Rickard Svensson (mp), fr.o.m 2011-03-15  
Karin Nordh,  
arbetstagarrepresentant, Vision  
Margaretha Gyllenberg, t.o.m 2011-03-14  
arbetstagarrepresentant, Vision  
Rolf Sundell, fr.o.m 2011-03-15  
arbetstagarrepresentant, Fastighets

**Suppleanter**

Bertil Axelsson (c), fr.o.m 2011-03-15  
Inger Gemicioglu (v), fr.o.m 2011-03-15

**Ordinarie revisor**

Björn Flink, auktoriserad revisor

**Suppleant**

Helle Kant, auktoriserad revisor

**Lekmannarevisor**

Palle Carlsson (s)

**Suppleant**

Rolf Lovén (m), t.o.m 2011-03-14  
Stefan Engström (m), fr.o.m 2011-03-15

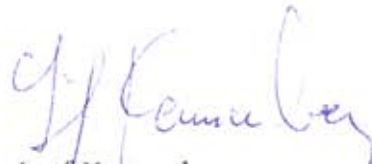
**Ledande befattningshavare**

Björn Andersson, verkställande direktör  
Lars Gustavsson, underhållschef  
Jan Stenman, förvaltningschef  
Thomas Särelind, teknisk chef  
Maria Öberg, economichef

Tyresö den 8 februari 2012



Olle Chevalier  
Ordförande




Leif Kennerberg



Peder Holmström



Dick Bengtson



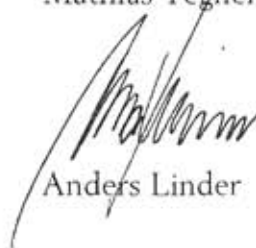
Leif Lanke



Mathias Tegnér



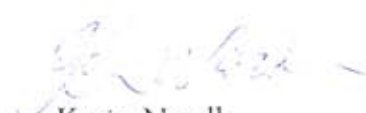
Kristina Folkesson



Anders Linder



Rickard Svensson



Karin Nordh  
Arbetsagarrepresentant, Vision



Rolf Sundell  
Arbetsagarrepresentant, Fastighets



Björn Andersson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2012  
KPMG AB



Björn Flink  
Auktoriserad revisor

# Fastighetsbeståndet ( 31 december 2011)

Område	Bostäder		Antal lägenheter (st)							Totalt
	Nybyggnadsår	Ombyggnadsår	1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	6 rok	7rok	
Gösen	1962	1995-1996	17	17	50	16	-	-	-	100
Nejonögat	1994	-	7	20	11	-	1	-	-	39
Ekbacken	1964-1965	-	1	85	166	8	10	-	-	270
Nya Ekbacken	1994	-	4	12	4	8	-	-	-	28
Tyresö Strand	1950,1960	-	16	4	-	-	-	-	-	20
Krusboda	1972-1975	-	96	51	56	-	-	-	-	203
Bagarsvängen	1989-1990	-	-	49	10	11	-	-	-	70
Kringelkroken	1992	-	-	37	22	22	-	-	-	81
Diamanten	1981-1982	-	-	76	30	32	14	-	-	152
Björkbacken	1967,1985	1986,1991	22	51	7	-	-	-	-	80
Björkdalen	1994	-	27	15	-	-	-	-	-	42
Åkervägen	1983	-	-	16	8	16	-	-	-	40
Centralområdet	1958	1993-1994	49	78	28	5	-	-	-	160
Vinrankan	1949,1983	-	10	52	14	16	-	-	-	92
Kamomillen	1985	-	21	35	-	-	-	-	-	56
Alléplan	1974	2008	18	18	12	4	-	-	-	52
Landstingshuset Trollbäcken	1975-1977	2005	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicehuset Trollbäcken	1991	-	8	18	7	4	-	-	-	37
Ängsgården	1992,1998	-	21	-	-	-	-	-	-	21
Veronikan	1990	-	-	32	27	20	5	-	-	84
Kattfoten	2011	-	27	30	18	8	-	-	-	83
Bergaliden	1991	-	4	28	18	18	-	-	-	68
Linblomman	1988	-	20	15	5	-	-	-	-	40
Rullstensåsen	1993	-	22	27	7	-	-	-	-	56
Koriandern	1982-1983	-	-	64	42	81	1	1	-	189
Angelikan/Basilikan	1987-1988	-	30	60	60	45	15	-	-	210
Granängsringen	1968-1969	1986-1991	7	327	360	169	65	4	1	933
Hasselbacken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Studiovägen 10	1990-1991	2002	-	-	-	-	-	-	-	-
Trångsundsvägen 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>			<b>427</b>	<b>1 217</b>	<b>962</b>	<b>483</b>	<b>111</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>3 206</b>



Total yta (kvm)	Snittyta (kvm/lgh)	Årshyra (kr/kvm)	Årshyra (tkr)	Lokaler		Bilplatser
				Antal (st)	Totalyta (kvm)	Antal för uthyrn (st)
6 211	62,1	969,57	6 022	4	100	65
2 596	66,6	1 213,02	3 149	-	-	33
20 219	74,9	888,27	17 960	28	1 441	193
1 962	70,1	1 189,09	2 333	-	-	25
621	31,1	842,19	523	2	30	-
13 598	67,0	987,72	13 431	5	172	111
4 437	63,4	1 090,83	4 840	-	-	67
6 096	75,3	1 167,98	7 120	2	11	83
11 763	77,4	1 001,19	11 777	2	630	157
4 118	51,5	1 187,71	4 891	3	4 750	24
1 692	40,3	1 527,78	2 585	1	1 267	-
2 992	74,8	1 006,02	3 010	-	-	69
8 615	53,8	1 036,22	8 927	25	1 450	85
5 835	63,4	1 010,63	5 897	8	331	67
2 775	49,6	1 062,70	2 949	-	-	41
3 160	60,8	1 309,18	4 137	4	2 142	32
-	-	-	-	8	1 427	16
2 386	64,5	1 194,47	2 850	3	450	16
951	45,3	1 347,00	1 281	1	90	-
6 486	77,2	1 103,76	7 159	1	21	68
4 514	54,4	1 434,87	6 477	-	-	65
5 340	78,5	1 129,78	6 033	-	-	75
2 133	53,3	1 102,67	2 352	-	-	30
3 045	54,4	1 213,14	3 694	-	-	51
14 806	78,3	1 002,03	14 836	3	335	182
15 338	73,0	1 078,56	16 543	-	-	200
75 196	80,6	967,26	72 734	75	2 853	775
				1	276	-

*Egen förvaltningslokal*

**226 885      70,8      1 029,20      233 510      175      17 776      2 530**

1	Kringelkroken	10	Vinrankan	16	Veronikan
2	Bagarsvängen	11	Bergaliden	16	Kattfoten
4	Diamanten	12	Krusboda	17	Granängsringen
5	Linblomman	13	Koriandergränd	18	Ekbacken
6	Rullstensåsen	14	Angelikan/Basilikan	19	Nya Ekbacken
8	Åkervägen	15	Kamomillgränd	20	Nejonögat
9	Centralområdet/Alléplan			21	Gösen

