

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

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

Bolagets Vision

Vår vision är "där man vill leva och bo". Att trivas och vilja leva och bo i våra bostäder i Tyresö är vår långsiktiga strävan och utgör centrum för omkringliggande aktiviteter.

Affärsidé

Tyresö Bostäder är ett aktivt och hyresgästnära bostads- och serviceföretag som på affärsmässiga principer förvaltar och förmedlar attraktiva hyresrätter till de som vill leva och bo i Tyresö.

Styrning

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenterna är ägardirektiven och kommunfullmäktiges budget. Bolagets mål konkretiseras i affärsplanen. Måuppfyllelse mäts bland annat via ekonomiska nyckeltal samt genom undersökningar såsom Nöjd Kundindex (NKI) samt Nöjd Medarbetarindex (NMI).

Organisationen

Bolagets verksamhet är organiserat i en förvaltningsorganisation med två förvaltningsområden samt ett antal stödfunktioner inom kundservice, uthyrning, Fastighetsutveckling, Ekonomi, HR, IT samt Kommunikation.

Personal

Medelantalet anställda för 2023 var 53 (51) personer varav 22 (21) var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 49,9 (49,9). Medelåldern uppgick till 50 (49) år.

Hyresmarknaden

Efterfrågan på hyresrätter är stor. Drygt 59 000 personer står i bolagets intressekö och varje ledig lägenhet som publiceras har mellan 100 till över 1 000 sökande.

Omflyttningen av hyresgäster har under det senaste året varit 9,7 procent (10,3 procent föregående år).

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyreshöjningen för 2023 var 4,7 procent (1,5 procent).

Fastigheter

Beståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2023 till 252 903 (252 903) kvm, fördelat på 235 286 (235 286) kvm lägenheter och 17 617 (17 617) kvm lokaler. Ytan var fördelad på 3 415 (3 415) lägenheter och 221 (221) lokaler.

Investeringar och aktiveringar under året

Aktiveringar från pågående projekt i byggnader och mark har under året gjorts med 1,3 mkr (71 mkr) och investeringar i övriga inventarier har skett med 0,8 mkr (0,5 mkr).

Verkligt värde

Fastigheternas direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 2,4 (2,1) procent.

Bolaget har vid bokslutstidpunkten värderat Fastigheterna via Datscha.

Analysen har i huvudsak genomförts i en kassaflödesmodell med direktavkastningskrav. I de fall fastigheter innehåses i syfte att exploateras är värdet baserat på en ortsprisanalys med avdrag för planrisk. Uppgift om schablonvärden och avkastningskrav har erhållits från Datscha och tillämpats på fastighetsportföljen.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 672 (5 685) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 3 238 (3 192) mkr.

Fastighetslån och räntor

Bolagets policy för hantering av ränterisk utgår från en normportfölj där andelen rörlig ränta (kortare räntebindning än ett år) tillåts variera mellan 30 och 50 procent av den totala lånevolymen. För segmenten ett till sju år, tillåts räntebindningen variera mellan 5 och 15 procent per år. För segmenten åtta till tio år, tillåts räntebindningen maximalt uppgå till 5 procent per år.

Dessa intervall skapar en struktur för hanteringen av ränterisken samtidigt som de ger utrymme för dels räntederivatens förflyttningar mellan segmenten dels förändringar relaterade till ökning/minskning av lånevolymen. Tyresö Bostäder hanterar denna risk främst genom räntederivat. För att förändra räntebindningen enligt policyn används derivatinstrument (ränteswappar).

Förändring av fastighetslån:

Fastighetslån (mkr)	2023	2022
Låneskuld per 01-01	1 740	1 840
Nyupplåning	50	0
Amortering	0	-100
Låneskuld per 12-31	1 790	1 740

Snittränta inkl marginal per 2023-12-31:

<u>Räntejustering år</u>	<u>Lånebelopp Mkr</u>	<u>Snittränta</u>	<u>Andel av totala lån</u>	<u>Snittmarginal</u>
2024	775	2,79 %	43%	0,22%
2025	100	0,07 %	6 %	0,16%
2026	100	0,58 %	6 %	0,23%
2027	225	1,49 %	13 %	0,30%
2028	100	0,68 %	6 %	0,42%
2029	150	1,35 %	8 %	0,00%
2030	265	3,10 %	15 %	0,00%
2031	75	3,10 %	4 %	0,00%
Totalt	1 790	2,17 %	100 %	0,26%

Total snittränta portfölj inkl snittmarginal: 2,43%

Säkerhet för lånen	2023	2022
Kommunal borgen	1 790 mkr	1 740 mkr

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö kommun med 0,4 (0,4) procent på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2023 till 7,1 (7,3) mkr.

Under slutet av 2022 tecknades ett räntetak, på ca 17 mkr, avseende åren 2025-2027.

Miljö och hållbarhet

Kriget i Ukraina har medfört att miljontals människor tvingats fly. Många har sökt sig till Sverige, vilket skapat behov av evakueringsboenden. Som ett led i detta färdigställde Tyresö Bostäder tillsammans med Tyresö kommun fastigheten Björkdalen för behövande människor på flykt. Fastigheten var under året 2023 fortsatt ett fullt uthyrt evakueringsboende.

Tyresö Bostäder arbetar aktivt för att vara en hållbar fastighetsägare. Vi energieffektiviserar vårt fastighetsbestånd och strävar efter alternativa sätt att effektivisera, balansera och återvinna energi. Energiåtgärder under året har exempelvis inneburit uppföljning av energianvändningen per fastighet och injustering av värmen samt uppföljning av drifttider och flöden på ventilation. Bolaget har också som en del av det långsiktiga energispararbetet arbetat med isolering av vindar, läckage i kulvertar och fortsatt arbetet med byte till led-belysning.

Bolaget arbetar aktivt med att ta hand om farligt avfall och följa lagstiftning gällande transporter av farligt avfall. Samtliga områden är anslutna till matavfallsinsamlingen och möjlighet att sortera matavfall och restavfall finns.

Tidigare års arbete inom hållbar utveckling har under året utvecklats i verksamheten exempelvis genom initiativ för biologisk mångfald, feriearbete och praktikplatser för barn och unga fortsatt arbete kring sortering, matsvinn och återbruk samt samverkan med kommunen gällande trygghet och organiserad brottslighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kent Lundén tillträdde som ny VD i januari 2023. Under året har arbetet med att skapa en tydlig kundfokuserad organisation fortsatt och en ny förvaltningsorganisation sjosattes den första januari. Susanna Tiainen anställdes som chef för en ny enhet Affärsstöd den 12 juni med ansvar för ekonomi, IT, registratur, uthyrning och kundcenter. Tomas Björnrund anställdes som chef för Fastighetsutveckling den 23 augusti. Ett antal övriga rekryteringar har gjorts under året, bland andra inköpsansvarig, redovisningsansvarig och utemiljöansvarig.

Under året har ett fokus varit att starta om bolagets verksamhet efter de senaste årens turbulens. Bolagets målsättningar har diskuterats och förtydligats av styrelsen. Alla medarbetare har genomgått en utbildning i affärsmannaskap och en kickoff genomfördes under hösten där bolagets verksamhet och målsättningar diskuterades. I syfte att stärka chefer i bolaget har en ledarskapsutbildning genomförts. Samtliga anställda har erbjudits att genomföra en hälsoundersökning under hösten. I maj avhölls bolagets årsstämma och en ny styrelseordförande och styrelse valdes.

Fusion av Tyresö Vindkraft skedde under februari 2023.

Övertagande av fastigheten Kardemumman 1, Kryddvägen Bostad Tyresö AB, org nr 559411-5767, med 50 lägenheter och 28 p-platser, skedde den 24 februari 2023 genom köp av 100 procent av aktierna i ägarbolaget.

Hyresförhandlingen för 2023 var långdragen och avslutades först under mars månad 2023 med en överenskommen hyreshöjning om 4,7 procent från den först januari 2023. Hyresförhandlingen för 2024 genomfördes effektivt under november/december och en tvåårig överenskommelse nåddes om en hyreshöjning med 4,83 procent för 2024 och 4,5 procent för 2025. I syfte att marknadsanpassa hyran för P-platser, carports och garage har både hyra och villkor ändrats under året.

Arbetet med att digitalisera verksamheten fortsätter och BankId infördes som inloggningsmetod på Mina sidor den 28 mars. Sedan tidigare har digital kontraktssignering införts. Under året har också arbetet med att upphandla en ny IT-drift partner påbörjats.

Samverkan med Tyresö kommun om ett Tryggare Granängsringen har fortsatt under året. Arbetet drivs i samverkan med kommunen, polis och andra aktörer för att gemensamt ta ansvar för att öka tryggheten i området. Under året har också samverkan med kommunen om feriearbeten fortsatt och ca 75 ungdomar har fått sommarjobb. Tyresö Bostäder har också gett stöd till kommunens satsning om ett sommartorg med aktiviteter i Granängsringen samt byggt om allaktivitetslokalen, som öppnades i ny skepnad under hösten. Diskussionerna med Tyresö kommun och fackförbundet Fastighets angående en fortsättning i projektet Trappsteget har fortsatt under året.

Ett nytt initiativ är medverkan i Tekniksprånget, en statlig satsning som syftar till att öka intresset för ingenjörsutbildningar bland ungdomar. Efter en rekryteringsprocess under hösten 2023 kommer en tekniksprångspraktikant tas emot med start februari 2024.

Tyresö Bostäders enträgna arbete inom ramen för Allmännyttans klimatinitiativ har medfört betydande besparingar av energi sedan starten. Målet om en 30-procentig minskning av energianvändning till 2030 jämfört med 2007 nåddes redan 2020. Arbetet fortsätter och styrelsen beslutade i affärsplan för 2024-2026 att ny målsättning är en minskning om 40 procent.

Som en del i arbetet att skapa möjlighet för ett klimatsmart boende har under året en utbyggnad och installation av ytterligare 30 laddplatser fördelade runtom i bostadsområdena genomförts.

Under året har en omstart påbörjats rörande bolagets underhållsarbete med inriktning att kvantifiera behoven och prioritera kommande underhållsåtgärder. Det finns sedan flera år tillbaka behov av stora renoveringar framförallt för Granängsringen och Krusboda. Under 2023 har bland annat renovering av tak och fasader på Koriandern påbörjats, tio stora rökgasfläktar har bytts ut på Granängsringen och byte av entrépartier och passagesystem på hela Granängsringen har beställts. Arbete har även startats med installation av nytt passersystem på Ekbacken och entrépartier har bytts på Bagarsvängen och Alléplan.

Den 7 december inträffade en stor vattenläcka vid Granängsringen vilket påverkade vattentillförseln till områdets ca 1 000 lägenheter. Läckan är en indikation på att det finns behov av upprustningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut finns att rapportera.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för olika typer av risker till exempel kreditrisk, marknadsrisk, hackerattack, likviditetsrisk och operativ risk. Riskerna begränsas genom en rad åtgärder som följs upp, analyseras och åtgärdas. Riskhanteringen är av väsentlig betydelse för bolagets långsiktiga stabilitet och lönsamhet.

Förmågan att bedöma, hantera och prissätta de risker verksamheten medför är av största vikt för att kunna möta eventuella oförutsedda händelser. Riskanalys inklusive åtgärdsplan rapporteras i Internkontrollplanen som följs upp av styrelsen och revideras årligen.

Bolagets resultat påverkas av omvärldsförändringar som bolaget inte råder över. Makroekonomiska förändringar i det allmänna ränteläget, ökad inflation samt politiska händelser är några exempel.

Flertalet bedömare menar att Riksbanken kommer sänka Stibor med start 2024 efter de senaste årens höjningar. Räntesänkningar är positivt för bolagets finansiella utveckling.

Taxebundna avgifter är en betydande del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Kraftiga svängningar i elpriset präglade året 2023 och trenden är att det kommer fortsätta. Bolaget har delar av elhandeln bundet tillsammans med Tyresö kommun, vilket ger en bättre kontroll och balans på elkostnader.

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

Den överenskommelse som har träffats mellan Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan om vilka faktorer som ska ligga till grund för hyresutvecklingen i de årliga förhandlingarna, den så kallade trepartsöverenskommelsen har använts i förhandlingarna för 2023 och 2024. Parterna har tillsammans konstaterat att överenskommelsen prövats under tuffa förhållanden i tider av hög inflation och osäkra ekonomiska framtidsutsikter, vilket ledde till att många lokala hyresförhandlingar strandat och landat hos Hyresmarknadskommittén för medling. Hyresintäkterna är bolagets enda inkomstkälla och måste följa kostnadsutvecklingen om bolagets ska ha möjlighet att sköta om fastigheterna på ett bra sätt, annars kommer förvaltningskvalitet och underhållsinsatser påverkas negativt.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, Tkr	354 017	333 548	328 603	321 773	310 571
Balansomslutning, Mkr	2 651	2 587	2 683	2 661	2 652
Avkastning på eget kapital, %	1	1	1	4	7
Soliditet, %	27,1	26,8	25,7	25,7	25,9

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000	82 201	567 567	7 644	672 412
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-369		-369
Balanseras i ny räkning			7 644	-7 644	0
Fusion			19 687		19 687
Årets resultat				9 367	9 367
Belopp vid årets utgång	15 000	82 201	594 529	9 367	701 098

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	594 528 893
årets vinst	9 367 282
	603 896 175

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	543 000
i ny räkning överföres	603 353 175
	603 896 175

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	354 017	333 548
Övriga förvaltningsintäkter		30 771	15 694
		384 787	349 242
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-39 733	-36 087
Driftkostnader	3, 4	-151 761	-154 697
Personalkostnader	5	-53 340	-38 484
Fastighetsskatt		-6 015	-5 711
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-70 158	-71 601
Övriga rörelsekostnader	6	0	-13 812
		-321 008	-320 392
Rörelseresultat		63 779	28 850
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-2 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-11 706	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	651	479
Räntekostnader och liknande resultatposter	9, 27	-43 685	-21 654
		-54 739	-23 175
Resultat efter finansiella poster		9 039	5 675
Bokslutsdispositioner	10	6 256	4 500
Resultat före skatt		15 295	10 175
Skatt på årets resultat	11	-5 928	-2 531
Årets resultat		9 367	7 644

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	2 424 392	2 491 483
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 952	4 947
Pågående nybyggnader	14	32 754	11 839
		2 461 099	2 508 269

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	15, 16	110 884	0
Andra långfristiga fordringar	17	5 546	17 640
		116 430	17 640

Summa anläggningstillgångar

2 577 529

2 525 909

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och kundfordringar		2 765	702
Fordringar hos koncernföretag	18	52 133	40 428
Aktuella skattefordringar		2 336	6 296
Övriga fordringar	19	4 943	4 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	5 556	7 620
		67 733	59 058

Kassa och bank

5 855

2 090

Summa omsättningstillgångar

73 588

61 149

SUMMA TILLGÅNGAR

2 651 117

2 587 058

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

21, 22

Bundet eget kapital

Aktiekapital

15 000

15 000

Reservfond

82 201

82 201

97 201

97 201

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

594 529

567 567

Årets resultat

9 367

7 644

603 896

575 211

Summa eget kapital

701 098

672 412

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

23

20 941

27 197

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

24

53 624

51 344

Summa avsättningar

53 624

51 344

Långfristiga skulder

25

Skulder till kreditinstitut

1 430 000

1 290 000

Övriga skulder

461

485

Summa långfristiga skulder

1 430 461

1 290 485

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

360 000

450 000

Leverantörsskulder

23 592

23 472

Skulder till koncernföretag

7 691

27 355

Övriga skulder

2 742

2 215

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

50 969

42 578

Summa kortfristiga skulder

444 994

545 620

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 651 117

2 587 058

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01

2022-01-01

-2023-12-31

-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	9 039	5 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	70 158	88 249
Betald skatt	268	284

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

79 465 94 208

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 913	164
Förändring av kortfristiga fordringar	13 226	4 904
Förändring av leverantörsskulder	120	-8 261
Förändring av kortfristiga skulder	6 915	6 336

Kassaflöde från den löpande verksamheten

97 813 97 351

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-22 988	-5 505
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-110 884	-16 848
Fusion, netto likvidpåverkan	2 047	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-131 825 -22 353

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	50 000	0
Amortering av lån	0	-100 000
Utbetald utdelning	-369	-135

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

49 631 -100 135

Årets kassaflöde

15 619 -25 137

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 42 369 67 506

Likvida medel vid årets slut

57 988 42 369

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser.

Anläggningstillgångar

Avskrivnings principer 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 40-60 år
- Fasad 30-60 år
- Fasadkomplement 20-50 år
- Installation stomme 50 år
- Installation teknisk 10-25 år
- Markanläggning 10-20 år

Avskrivningar för maskiner och inventarier görs enligt linjär metod. Tillämpad livslängd är 3 till 20 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 tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Hyresfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Nedskrivningar redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Andelar i koncernföretag

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

Säkringsredovisning

Avtal om ränteswap, räntetak och ränteoption skyddar bolaget mot ränteförändringar i underliggande lån som tecknats till rörlig ränta. Räntebetalningar uppstår till följd av säkringsredovisningen redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller om säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Fordringar

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

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. Alla finansiella leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Inkomstskatter

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.

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.

Fusion

Fusioner redovisas med tillämpning av BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion. Anskaffningsvärdet för andelarna fördelas på de identifierbara tillgångar och skulder som fanns i det överlåtande företaget. Värdena justeras med utgångspunkt i förhållandena på fusionsdagen. Tillgångar och skulder som tillkommit efter förvärvet av andelarna värderas till bokförda värden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, Tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning, Mkr

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2023	2022
Hyresintäkter Brutto		
Bostäder	316 244	300 840
Lokaler	29 794	26 063
Övrigt	13 060	10 448
	359 098	337 351
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 938	-2 099
Lokaler	-782	-1 390
Övrigt	-1 632	-383
	-5 352	-3 871

Not 3 Arvode till revisorer

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

	2023	2022
Revisionsuppdrag	534	625
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	101	47
	635	672

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	23 241	25 367
Reparationer	12 932	9 187
Vatten	19 238	19 393
El	16 549	17 861
Avfallshantering	10 135	9 695
Uppvärmning	28 708	25 247
Övriga driftkostnader	40 959	47 949
	151 761	154 697

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	23	21
Män	30	30
	53	51
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 741	657
Övriga anställda	29 073	23 576
	30 814	24 234
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	2 340	314
Pensionskostnader för övriga anställda	9 144	1 652
Övriga sociala kostnader	11 042	7 975
	22 526	9 941
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	53 340	34 174

Till styrelsens ordföranden har under året totalt utbetalats 216 tkr (216 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 292 tkr (287 tkr).

VD

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

Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid.

Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2023	2022
Andel kvinnor i styrelsen	45 %	33 %
Andel män i styrelsen	55 %	67 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	60 %

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Förgäveskostnad vid nedlagt investeringsprojekt	0	13 812
	0	13 812

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Nedskrivningar ränteoption	11 706	0
	11 706	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Dröjsmålsräntor	72	74
Övriga poster	579	405
	651	479

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Fastighetslån	36 306	14 241
Övriga räntekostnader	243	104
Borgensavgift Tyresö kommun	7 135	7 310
	43 685	21 654

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	93	754
Återföring av periodiseringsfonder	6 164	3 746
	6 256	4 500

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	3 760	0
Uppskjuten skatt	2 281	2 531
Justerad fastighetsskatt fg år	-112	0
Totalt redovisad skatt	5 928	2 531

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		15 295		10 175
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-3 151	20,6	-2 096
Ej avdragsgilla kostnader		-3 092		-434
Ej skattepliktiga intäkter		6		2
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag		112		
Schablonintäkt periodiseringsfond		-102		-30
6 % av återförd periodiseringsfond		-76		-46
Föregående års utgående skattemässiga underskott		375		449
Utgående skattemässigt underskott		0		-375
Redovisad effektiv skatt	38,8	-5 928	24,9	-2 531

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 104 984	3 033 675
Aktiverat fr pågående projekt	1 309	71 309
Ingående anskaffningsvärden mark	213 882	207 452
Inköp mark under året	0	6 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 320 175	3 318 866
Ingående avskrivningar	-827 383	-758 778
Årets avskrivningar	-68 400	-68 604
Utgående ackumulerade avskrivningar	-895 783	-827 382
Utgående redovisat värde	2 424 392	2 491 483
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	2 424 392	2 491 483
Verkligt värde	5 672 190	5 684 667

Fastigheternas marknadsvärden är värderade enligt schablon av det oberoende värderingsbolaget Datscha.

En liten del av mark har avyttrats gällande Gösen 1 (10%). Ingen stor påverkan därav ingen justering på markvärdet.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 564	26 086
Inköp	764	479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 328	26 564
Ingående avskrivningar	-21 618	-18 621
Årets avskrivningar	-1 758	-2 997
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 376	-21 618
Utgående redovisat värde	3 952	4 947

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 839	99 200
Investeringar	22 224	5 026
Försäljningar/utrangeringar	0	-14 648
Överfört till färdigställande fastigheter och mark	-1 309	-77 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 754	11 839
Utgående redovisat värde	32 754	11 839

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000	4 000
Inköp	110 884	0
Fusion	-4 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 884	4 000
Ingående nedskrivningar	-4 000	-2 000
Årets nedskrivningar	4 000	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-4 000
Utgående redovisat värde	110 884	0

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Kryddvägen Bostad Tyresö AB	100%	500	110 884
			110 884

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Kryddvägen Bostad Tyresö AB	559411-5767	Tyresö	50	2 167

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
IB fordran HBV	792	938
Årets förändring	-388	-146
UB Fordran HBV	404	792
IB förutbetalda räntekostnader	16 848	0
Årets förändring	-11 706	16 848
UB förutbetalda räntekostnader	5 142	16 848
Utgående redovisat värde	5 546	17 640

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgodohavande på kommunkonto	52 133	40 278
Kundfordran	0	150
Summa fordran	52 133	40 428
Utgående redovisat värde	52 133	40 428

Tillgodohavande på kommunkonto är medräknat i kassaflödesanalysen.

Not 19 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	3 201	3 991
Övriga kortfristiga fordringar	1 742	21
	4 943	4 012

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	5 297	7 063
Upplupna intäkter	259	557
	5 556	7 620

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	594 529
årets vinst	9 367
	603 896
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	543
i ny räkning överföres	603 353
	603 896

Not 23 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	1 502	1 594
Per.fond vid 2018 års tax	0	6 164
Per.fond vid 2019 års tax	9 415	9 415
Per.fond vid 2020 års tax	5 332	5 332
P-fond vid 2021 års taxering	4 693	4 693
	20 941	27 197

Not 24 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	51 344	48 812
Årets avsättningar	2 281	2 531
Belopp vid årets utgång	53 624	51 344

Uppskjuten skatteskuld avser byggnader och mark.
Underlag för beräkning av uppskjuten skatteskuld 2023-12-31:

Redovisat värde: 2 424 392 Tkr
Skattemässigt värde: 2 164 080 Tkr
Temporär skillnad: 260 312 Tkr

Not 25 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån som förfaller inom 2-5 år	1 430 000	1 290 000
	1 430 000	1 290 000

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Semesterlön	1 867	1 944
Utgiftsräntor	8 049	3 817
Förutbetalda hyror	28 754	27 647
Upplupna sociala avgifter	1 402	1 259
Övriga upplupna kostnader	10 897	7 911
	50 969	42 578

Not 27 Finansiella instrument och riskhantering

	2023-12-31		2022-12-31	
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Ränteswappar	0	16 400	0	66 000
	0	16 400	0	66 000

	2023-12-31		2022-12-31	
Derivat för vilka säkringsredovisning ej tillämpas	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Räntetak	4 729	4 729	17 449	17 449
	4 729	4 729	17 449	17 449

Värdena har gått ned främst till följd av att marknadsräntorna har gått ned. Bolaget använder derivatinstrument för säkring av ränterisk. De derivat som används utgörs av ränteswappar, räntetak (löptid 2025-2027) samt ränteoptioner. Ränteoptionen skrevs vid årsskiftet ned i enlighet med not 7.

Not 28 Fusion

Under året har Tyresö Vindkraft AB med organisationsnummer 556983-4855 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Tyresö Vindkraft AB per fusionsdagen 2023-02-21 framgår nedan.

	Belopp per 2023-02-21
Nettoomsättning	0
Rörelseresultat	0
Anläggningstillgångar	0
Omsättningstillgångar	19 733
Obeskattade reserver	0
Avsättningar	0
Skulder	-45
	19 687

Not 29 Operationell Leasing

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingsavtal gällande InHouse Solcellsanläggning förfaller till betalning enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Inom 1 år	25	25
Senare än 1 år men inom 5 år	97	97
	121	121

Not 30 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande vid särskilda händelser		
Garantiåtagande FASTIGO	464	458
	464	458

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut finns att rapportera.

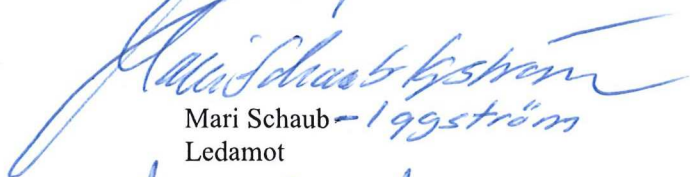
Tyresö 9 april 2024



Christina Melzén
Ordförande



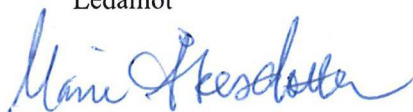
Mathias Tegnér
Vice ordförande



Mari Schaub-199ström
Ledamot



Elisabeth Bauersfeld
Ledamot



Marie Åkesdotter
Ledamot



Chris Helm
Ledamot



Björn Andersson
Ledamot



Ulf Perbo
Ledamot

Jörgen Nilsson
Ledamot



Kent Lundén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 april 2024

KPMG AB



Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor