

Årsredovisning 2014







Foto: Justem Johnson



Foto: Leif Johansson

Innehållsförteckning

VD har ordet	7	Förvaltningsberättelse	8	Resultaträkning	14	Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	17	Noter	19	Femårsöversikt	24	Definitioner	25
Revisionsberättelse	26	Lekmannarevisorns granskningsrapport	27	Styrelsen	28		
Fastighetsbeståndet	30						



Foto: HK Andersson

VD har ordet!

I början av 2014 sålde vi ett område med 152 lägenheter till en bostadsrättsförening vilket gav ett bra tillskott till bolagets ekonomi inför våra kommande nybyggnadsprojekt. Bland annat arbetar vi för fullt med att komma igång med byggandet av närmare 200 lägenheter i hörnet av Bollmoravägen och Granängsvägen för att möta den stora efterfrågan som finns på hyresrätter. I uppdraget från vår ägare, Tyresö kommun, ska vi bland annat uppmärksamma bostadsförsörjningen för ungdomar som söker sitt första egna boende. Nackdelen med nyproduktion är att hyrorna kan bli för höga för ungdomar som precis har kommit in på arbetsmarknaden. Bristen på utbudet av små, billiga lägenheter kontra en stor efterfrågan gör att ungdomar får allt svårare att flytta hemifrån och skapa sitt första egna boende. Vi har därför öronmärkt cirka 100 mindre lägenheter, ett rum och kök på max 40 kvm, som vartefter de blir lediga kommer att hyras ut till ungdomar i åldrarna 18 till 24 år. Dessutom planerar vi att bygga om några lokaler till mindre lägenheter reserverade för samma målgrupp. Under året har vi påbörjat ett program för utbyte av gamla kvicksilverlampor till både miljö- och energibesparande LED-belysning i våra områden, något som kommer att bidra till minskad elförbrukning och bättre miljö.

En ny hyresgästtidning har tagit form under året där vi fokuserar på fler läsvärda artiklar och notiser. Ambitionen är att berätta både i text och bild vad vi gör för att ta hand våra områden och vilken service vi ger till våra hyresgäster. Tidningen kommer även att innehålla fler "hemma-hos-reportage" bland våra hyresgäster såväl som lokala profiler. Vi finns numera även på Instagram där våra medarbetare kan lägga upp bilder på vad de gör om dagarna och vi kan visa upp våra fina områden. Följ oss gärna!

Tyresö i februari 2015

Maria Öberg, VD
Tyresö Bostäder AB





Foto: Scandnav

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787, avger följande redogörelse för år 2014.

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.

Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Under 2014 såldes två fastigheter, Diamanten 7 och Turkosen 4. Försäljningen skedde genom bolag till en bostadsrättsförening. Resultatet av försäljningen uppgår till 182 577 tkr netto. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2014 till 238 376 kvm innefattande 3 128 lägenheter (220 099 kvm) och 152 lokaler (18 277 kvm).

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod över 20 000 i bolagets intressentkö och antalet intresseanmälningar per ledig lägenhet har under året varierat mellan 250 till 1 500. Omflyttningen under 2014 uppgick till 8,9 (9,7) % för hela året, varav 4,1 (3,8) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga utom en lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresbortfallet för bostäder fortsätter minska och uppgick till 0,2 (0,4) % av totala hyresintäkter. Det totala hyresbortfallet uppgick till 1,1 (1,9) mkr.

Fördelning av hyresbortfallet (mkr)	2014	2013
Bostäder	0,5	1,1
Lokaler	0,4	0,5
Bilplatser	0,2	0,3
Totalt	1,1	1,9

Bostadshyror

Bostadshyrorna för 2014 höjdes med 1,4 % från 1 januari. Den genomsnittliga hyresnivån för bostäder uppgick därefter till 1095 kr/kvm för hela fastighetsbeståndet.

I januari 2015 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresnivån för 2015 som resulterade i en höjning från 1 januari med 0,95 % motsvarande en genomsnittlig hyresnivå på 1 105 kr/kvm.

Personal

Medelantalet anställda för 2014 var 37 (39) personer varav 13 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 36 (38). Medelåldern uppgick till 46 år och genomsnittlig anställningstid var 8,7 år.

Investeringar under året

Investeringar i pågående projekt har under året gjorts med 11,7 (14,9) mkr och investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 1,7 (0,7) mkr.

Underhåll

Total underhållskostnad för år 2014 uppgick till 35,5 (35,1) mkr.

Under 2014 har det genomförts underhållsarbeten i nästan 800 lägenhetsutrymmen fördelat över hela vårt bestånd, både hyresgäststyrt underhåll och serviceunderhåll som omfattar bland annat målning och tapetsering. Utöver det har ett 60-tal badrum renoverats och fyra av våra områden har fått vitvaror utbytta.

Nya värmepumpar har installerats på Linblomman och Gösen och på Trångsundsvägen har parkeringen asfalterats. Granängsringen, Koriandergränd och Centralområdet har fått en del nya lekutrustningar. Med goda resultat för både hyresgäster, miljö och ekonomin har utomhusbelysningen i sex områden bytts till energisnål LED-teknik.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 0,8 (0,6) mkr och det hyresgäststyrda underhållet till 5,3 (4,6) mkr.

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 118,1 (91,4) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 263,2 (83,2) mkr. Kassaflödet inklusive intäkt från fastighetsförsäljning har använts till amortering 265 (0) mkr, investeringar 13,4 (18,6) mkr samt utdelning med 0,5 (0,4) mkr.

Sammantaget ökade likvida medel med 26,8 (64,2) mkr.



Fastighetslån och räntor

Fastighetslånenens volym har under år 2014 minskat.

<i>Fastighetslånen (mkr)</i>	2014	2013
Lån per 01-01	1 605	1 605
Nyupplåning	0	0
Amortering	265	0
Låneskuld per 12 - 31	1 340	1 605

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 (20/20/10/10 %). 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 2014-12-31

Räntejustering	Lånebelopp	Snittränta	Andel av
År	Mkr	%	totala lån %
2015	615	1,60	46
2016	300	2,55	22
2017	200	3,20	15
2018	150	2,34	4
2019	125	2,76	9
2020	50	3,89	4
Totalt	1 340	2,27	100

<i>Säkerhet för lånen (mkr)</i>	2014	2013
Kommunal borgen	1 340	1 605
Fastighetsinteckningar	0	0
Totalt	1 340	1 605

Borgensavgift erläggs från och med 2014 med 0,4 (0,25) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2014 till 5,7 (4,0) mkr.

Brutto- och nettoränta under året

Brutto- och nettoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld

	Ränta 2014			Ränta 2013		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	35,4	2,41	147	43,8	2,73	175
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0
Netto	35,4	2,41	147	43,8	2,73	175
Borgensavgift	5,7	0,38	23	4,0	0,25	16
Totalt	41,1	2,79	170	47,8	2,98	191

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnader netto uppgår till 104,4 (107,0) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Minskningen avser bland annat lägre kostnader för uppvärmning. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 595 (582) kr/kvm.

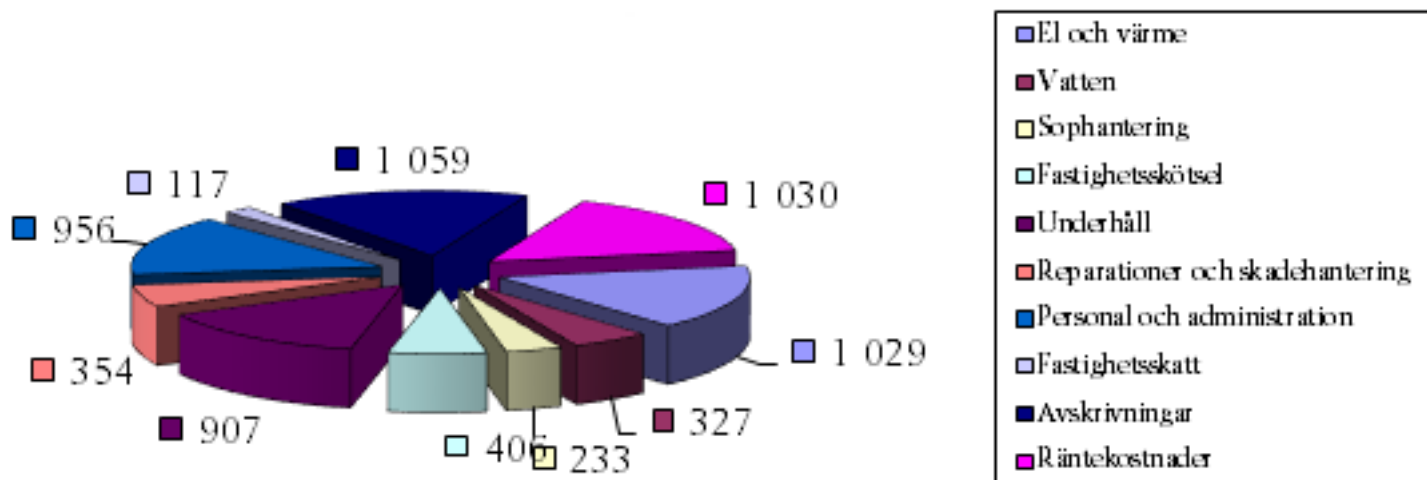
Drift- och underhållskostnader (netto)

	2014		2013	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	62,3	257	64,7	258
Övriga driftkostnader	42,4	175	42,3	169
Underhållskostnader	35,6	147	35,2	140
Fastighetsskatt	3,7	15	3,8	15
Förvaltningskostnader	143,7	595	146,0	582



Foto: Stephan Berglund

En genomsnittslägenhet motsvarar 70,4 kvm och kostar 6 418 kronor per månad.
I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.



Driftnetto

Driftnettot uppgår till 104,1 (105,9) mkr motsvarande 431 (422) kr/kvm.

Fastigheternas värde

På grund av ändrade redovisningsprinciper (K3) har värden för 2013 korrigerats avseende avskrivningar.

Bokfört värde (mkr)	2014	2013
Bokfört värde 01-01	1 810,4	1 825,3
Investeringar	18,3	21,6
Uppskrivning mark	3,8	0
Avyttringar	-42,4	0
Avskrivningar	-36,6	- 36,5
Nedskrivningar	-3,9	0,0
Bokfört värde 12-31	1 749,6 (7 340 kr/kvm)	1 810,4 (7 214 kr/kvm)

Bolaget har vid bokslutstidpunkten gjort en intern värdering av fastighetsbeståndet. Bedömning har gjorts efter faktiska hyror samt schablonvärdering avseende drift och underhåll. Bedömningen ger en indikation om varje enskild fastighets värde. Ett urval av fastigheter har de senaste åren värderats externt och det beräknade marknadsvärdet har använts i den interna värderingen. En fastighet har efter en extern värdering varit föremål för uppskrivning avseende mark och nedskrivning avseende byggnad då en ny detaljplan fastställts för området.

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

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 3 059 (2 994) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 1 309 (1 227) mkr. Föregående års marknadsvärden har justerats avseende årets fastighetsförsäljning.

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (159 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2014 till en skuld på 35 mkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel på 349 640 820 disponeras enligt följande

Utdelning	393 000
Balanseras i ny räkning	349 247 820

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

Bolagets framtida utveckling

Verksamheten kommer att bedrivas utan väsentliga förändringar och under 2015 kommer produktion av cirka 200 nya lägenheter att starta.



Foto: Leif Johansson



Foto: Görgen Wiklund



Foto: Apelöga



Foto: Görgen Wiklund

Resultaträkning Belopp i tkr

	Not	2014	2013
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter	1	269 297	275 370
Övriga förvaltningsintäkter		4 549	4 249
Summa nettoomsättning		273 846	279 619
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Underhållskostnader		-35 558	-35 163
Driftkostnader	2-3	-104 654	-107 278
Personalkostnader	4-6	-24 919	-26 646
Fastighetsskatt		-4 603	-4 592
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10-12	-41 510	-37 672
Summa rörelsekostnader		-211 243	-211 352
Vinst vid avyttring av fastighet		182 577	0
Rörelseresultat		245 180	68 267
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		714	806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 090	-47 827
Summa finansiella poster	7	-40 376	-47 021
Resultat efter finansiella poster		204 804	13 452
Bokslutsdispositioner	8	-3 872	0
Resultat före skatt		200 932	21 247
Skatt på årets resultat	9	-3 036	-4 743
Årets resultat		197 897	16 504

Balansräkning Belopp i tkr

<i>Tillgångar</i>	Not	2014-12-31	2013-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader & mark	10	1 749 673	1 810 369
Inventarier	11	3 930	3 315
Pågående nybyggnader	12	14 069	20 638
Summa materiella anläggningstillgångar		1 767 672	1 834 322
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		979	6 890
Uppskjuten skattefordran	17	0	737
Summa finansiella anläggningstillgångar		979	7 627
Summa anläggningstillgångar		1 768 651	1 841 949
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristig fordran på ägaren		299	4 321
Hyses- och kundfordringar		575	1 161
Övriga fordringar	13	977	3 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 685	13 559
Summa kortfristiga fordringar		4 536	22 283
Kassa och bank	15	118 120	91 360
Summa omsättningstillgångar		122 656	113 643
Summa tillgångar		1 891 307	1 955 592

Balansräkning Belopp i tkr

<i>Eget kapital & skulder</i>	Not	2014-12-31	2013-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 15 000 aktier á nom 1 000 kr		15 000	15 000
Uppskrivningsfond		3 868	0
Reservfond		82 201	82 201
Summa bundet eget kapital	16	101 069	97 201
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		151 744	135 692
Årets resultat		197 897	16 504
Summa fritt eget kapital	16	349 641	152 195
Summa eget kapital		450 710	249 397
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	8	3 872	0
Summa obeskattade reserver		3 872	0
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	34 894	35 164
Summa avsättningar		34 894	35 164
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kredinstitut	18	1 340 000	1 605 000
Summa långfristiga skulder		1 340 000	1 605 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		15 599	15 294
Skuld till ägaren		7 567	17 616
Övriga kortfristiga skulder		3 961	1 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	34 704	31 850
Summa kortfristiga skulder		61 831	66 031
Summa skulder		1 440 597	1 706 195
Summa eget kapital och skulder		1 891 307	1 955 592
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Garantiåtagande FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)		305	305

Kassaflödesanalys Belopp i tkr

	2014	2013
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	204 804	24 369
Avskrivningar som belastar resultatet	41 510	37 672
Realisationsvinster som belastar resultatet	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	246 314	62 041
<i>Förändringar av rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / minskning (+) av förråd	0	0
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	23 659	11 204
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-6 769	9 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	263 205	83 227
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 367	-18 643
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	42 374	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	29 007	-18 643
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagning (+)/amortering (-) av låneskulder	-265 000	0
Utdelning	-452	-378
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 452	-378
Årets kassaflöde	26 760	64 207
Likvida medel vid årets början	91 360	27 153
Summa likvida medel vid årets slut	118 120	91 360

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Jämförelsesiffror för år 2013 har räknats om i enlighet med de nya principerna. Enligt K3 ska komponentavskrivning tillämpas på materiella anläggningstillgångar som har betydande komponenter med väsentligt olika nyttjandeperioder. Tidigare har prestandahöjande ansatsen tillämpats vilket inneburit att om ett byte av komponent inte höjt ursprunglig prestanda har denna kostnadsförts. Enligt K3 ska ett sådant komponentsbyte läggas till tillgångens värde och skrivas av över nyttjandeperioden.

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella i enlighet med dessa regler. Kostnaderna för kvarvarande och innevarande års avgifter för leasing redovisas i not till materiella anläggningstillgångar.

Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatten för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade och har inte nuvärdeberäknats.

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

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. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperiod. 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 har gjorts enligt linjär metod. Tillämpad livslängd är 3 till 5 år.

Finansiell skulder och tillgångar

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

Noter

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



Foto: RFSU

Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2014	2013
Bostäder	240 846	246 569
Lokaler	22 411	23 382
Övrigt	7 137	7 334
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-440	-1 103
Lokaler	-431	-528
Övrigt	-226	-284
Summa hyresintäkter	269 297	275 370

Not 2 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel och städ	13 616	14 018
reparationer	6 963	7 045
<i>Taxebundna kostnader</i>		
- vatten	12 815	12 867
- el	11 527	11 232
- avfallshantering	9 136	8 113
- uppvärmning	28 824	32 711
Övriga driftkostnader	21 774	21 292
Summa driftkostnader	104 654	107 278

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2014	2013
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	166	231
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-
Summa arvode och kostnadsersättningar till revisorer	166	231



Foto: RFSU

Not 4 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

2014		2013	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
37	62%	39	62%

I bolagets styrelse är 23% (23%) av ledamöterna kvinnor och i bolagets ledning är 60% (50%) kvinnor.

Not 5 Löner m.m. fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2014		2013	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 319	14 357	1 491	14 722

Styrelsen

Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 141 (138) tkr och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 160 (172) 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 9 tkr. Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2014		2013	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
15 676	5 961 (Varav pensionskost. 1 543)	16 213	6 756 (Varav pensionskost. 1 787)

Av årets pensionskostnader avser 220 (329) tkr gruppen styrelse och VD.

Not 7 Finansiella poster

	2014	2013
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Fondemission	-	40
Ränteintäkter	428	526
Dröjsmålsräntor	286	240
Summa	714	806
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Fastighetslån	35 411	43 807
Ränteskillnadsersättning mm	14	-
Övriga räntor	7	7
Övriga kostnader i resultat	-	-
Borgensavgift Tyresö kommun	5 665	4 013
Summa	41 090	47 827

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Förändring periodiseringsfond	-3 872	-
Summa	-3 872	-

Not 9 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt	2 568	
Uppskjuten skatt	467	4 743
Summa	3 036	4 743
Avstämning aktuell skatt		
Resultat för skatt	200 932	21 247
Resultatkorrigering ändrade redovisningsprinciper (K3)	-	3 123
Ej skattepliktiga intäkter	-182 579	-1
Ej avdragsgilla kostnader	80	92
Skillnaden mellan bokförda- och skattemässiga avskrivningar	-3 248	-10 407
Underskottsavdrag	-3 569	-17 623
Schablonintäkt p-fond	58	-
Beskattningsbart resultat	11 674	-3 569
Skatt 22%	2 568	-



Foto: Görgen Wiklund

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	2 089 703	2 082 535
Nyanskaffningar byggnader under året	18 271	18 904
Investeringsstöd, Trygghetsboende	-	-11 736
Avyttring byggnader	-49 243	-
Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	7 342	7 342
Nyanskaffningar markanläggningar under året	-	-
Avyttring markanläggningar under året	-439	-
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	185 989	183 267
Nyanskaffning mark under året	-	2 722
Uppskrivning mark	3 867	-
Avyttring mark under året	-7 747	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 247 743	2 283 034
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan för:</i>		
Byggnader och markanläggningar	-462 723	-426 191
Avyttring under året	15 055	-
Årets avskrivningar enligt plan *	-36 593	-36 532 *
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-484 261	-462 723
Ackumulerade nedskrivningar	-9 942	-9 942
Årets nedskrivningar	-3 867	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 809	-9 942
Utgående planenligt restvärde	1 749 673	1 810 370
Utgående bokfört värde	1 749 673	1 810 370

* förändring 2013 enligt nya redovisningsprinciper (K3) - 123

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 505	15 069
Nyanskaffningar under året	1 705	661
Avyttringar och utrangeringar under året	-218	-225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 992	15 505
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 190	-11 275
Avyttringar och utrangeringar under året	166	216
Årets avskrivningar enligt plan	-1 038	-1 131
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 062	-12 190
Utgående planenligt restvärde	3 930	3 315
Utgående bokfört värde	3 930	3 315

Not 11 fortsättning.

Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 287 tkr redovisas som externa kostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 1.202 tkr.

Not 12 Pågående ny- och ombyggnad

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	20 638	27 405
Nyanskaffningar/inköp under året	10 997	14 859
Överfört till färdigställda fastigheter	-17 566	-21 626
Summa pågående ny- och ombyggnad	14 069	20 638

Not 13 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	646	211
Momsfordran	331	3 031
Summa övriga fordringar	977	3 242

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntebidrag	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	2 685	13 559
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 685	13 559

Not 15 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	1	13
Swedbank	118 119	91 359
Summa kassa och bank	118 120	91 360

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

Not 16 Eget kapital

Eget kapital i ingångsbalansräkningen

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa Eget kapital
2013-01-01	15 000	-	82 201	136 070	233 271
Utdelning				-378	
Årets resultat				18 940	
Effekter av byte av redovisningsprincip					
Ändrad avskrivning pga komponentavskrivning				-3 123	
Ny beräkning uppskjutenskatt				687	
2013-12-31	15 000	-	82 201	152 195	249 397

Eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa Eget kapital
2014-01-01	15 000	-	82 201	152 195	249 397
Uppskrivning av materiella anläggningstillgångar		3 868			
Utdelning				-452	
Årets resultat				197 897	
2014-12-31	15 000	3 868	82 201	349 641	450 710

Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatt

2014-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-34 894
Underskottsavdrag	-	-
	0	-34 894
2013-12-31		
Byggnader och mark	-	-35 164
Underskottsavdrag	737	-
	737	-35 164 *

*Uppskjuten skatteskuld är omräknad pga ändrade redovisningsprinciper.

	2014-12-31	2013-12-31
Skattemässigt restvärde	1 408 952	1 464 546
Bokfört restvärde byggnader	1 567 564	1 627 503
Skuld (temporär)	-158 612	-159 835
Uppskjuten skatteskuld 22%	-34 894	-35 164

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	1 290 000	1 505 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	50 000	100 000
Utnyttjad checkräkningskredit, Swedbank	-	-
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	-	-
Fastighetsinteckningar	-	-
Summa	1 340 000	1 605 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Semesterlön	1 078	1 624
Utgiftsräntor	5 517	6 536
Förutbetalda hyror	20 676	17 476
Övriga upplupna kostnader	7 433	6 215
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 704	31 850



Foto: Apelöga

Femårsöversikt (Nyckeltal)

		2014	2013	2012	2011	2010
Bostäder	st	3 128	3 280	3 280	3 206	1 125
Bostads- och lokalyta	kvm	238 376	250 966	250 793	244 661	240 473
Medelhyra bostäder	kr/ kvm	1 094	1 077	1 055	1 029	996
Omflyttningsfrekvens	%	8,9	9,7	9,8	9,2	10,8
Vakanser, bostäder per 1231	st	1	3	3	0	0
Omsättning	Mkr	274	280	270	255	246
Resultat efter finansiella poster	Mkr	205	21	13	17	10
Balansomslutning	Mkr	1 891	1 956	1 928	1 921	1 761
Direktavkastning bokfört värde	%	5,8	5,8	5,6	6,1	5,7
Direktavkastning marknadsvärde	%	3,4	3,5	3,5	4,0	4,0
Synligt eget kapital	Mkr	451	249	233	218	206
Avkastning på eget kapital	%	56,2	6,8	7,0	5,7	3,8
Soliditet	%	24,0	12,8	12,1	11,3	11,7
Justerad soliditet	%	46,0	39,2	35,3	32,2	29,0
Fastighetslån	Mkr	1 340	1 605	1 605	1 605	1 455
Skuldsättningsgrad	ggr	3,0	6,4	6,9	7,4	7,0
Genomsnittlig låneränta	%	2,27	2,73	2,89	2,88	2,87
Fastighetsinvesteringar	Mkr	22	15	14	234	158
Årsanställda	antal	36	38	38	36	34
Personalomsättning	%	16,2	15,4	8,1	11,8	11,8

Från och med 2013 har redovisningsprinciperna förändrats (K3)



Foto: Per Hanstorp



Foto:Scandinavia

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 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

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tyresö Bostäder AB för år 2014.

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 bolaget 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 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tyresö Bostäder AB för år 2014.

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 revisionssed 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 ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

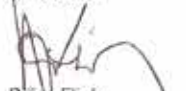
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 16 mars 2015

KPMG AB


Björn Flink
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB
Organisationsnummer 556482-8787

Granskningsrapport för år 2014

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2014.

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 granskningen 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 2 mars 2015



Paul Carlsson
Av kommunfullmäktige i Tyresö kommun
utsedd lekmannarevisor



Foto: Leif Johansson

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer.

Ordinarie ledamöter

Olof Chevalier (m), ordförande
Leif Kennerberg (kd), vice ordförande
Dick Bengtson (m)
Kristina Folkesson (s)
Leif Lanke (fp)
Anders Linder (s)
Liselotte Stjernfeldt (m)
Rickard Svensson (mp)
Mathias Tegnér (s)
Björn Storm, arbetstagarrepresentant, Vision

Suppleanter

Bertil Axelsson (c)
Ulla Hoffmann (v)

Huvudansvarig revisor

Björn Flink, auktoriserad revisor

Suppleant

Helle Kant, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Palle Carlsson (s)

Suppleant

Stefan Engström (m)

Ledande befattningshavare

Maria Öberg, verkställande direktör
Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare
Lars Gustavsson, underhållschef
Jan Stenman, förvaltningschef

Tyresö den 6 februari 2015



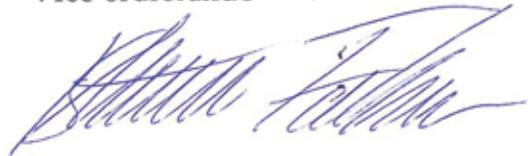
Olof Chevalier
Ordförande



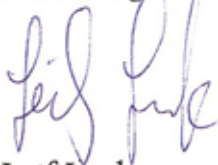
Leif Kennerberg
Vice ordförande



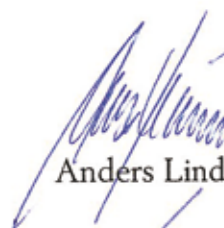
Dick Bengtson



Kristina Folkesson



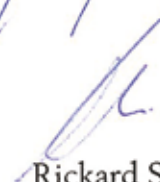
Leif Lanke



Anders Linder



Liselotte Stjernfeldt



Rickard Svensson



Mathias Tegnér



Maria Öberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2015

KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor

Fastighetsbeståndet (31 december 2014)

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
Björkbacken	1967,1985	1986,1991	22	52	6	-	-	-	-	80
Björkdalen	1994	-	27	15	-	-	-	-	-	42
Björkberget	2012	-	-	59	15	-	-	-	-	74
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tyresö Strand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt			427	1 201	946	451	97	5	1	3 128

<i>Total yta</i> (kvm)	<i>Snittyta</i> (kvm/lgh)	<i>Årshyra</i> (kr/kvm)	<i>Årshyra</i> (kr)	<i>Lokaler</i>		<i>Bilplatser</i>
				<i>Antal</i> (st)	<i>Totalyta</i> (kvm)	<i>Antal för uthyrn</i> (st)
6 211	62,1	1 019,94	6 335	4	103	66
2 596	66,6	1 272,15	3 303	-	-	33
20 219	74,9	935,86	18 922	26	1 374	202
1 962	70,1	1 247,24	2 447	-	-	25
621	31,1	887,64	551	2	30	-
13 598	67,0	1 038,74	14 125	2	172	111
4 437	63,4	1 145,67	5 083	-	-	67
6 096	75,3	1 225,51	7 471	2	11	85
4 118	51,5	1 246,00	5 131	4	5 508	28
1 666	39,7	1 600,18	2 666	1	1 267	-
4 923	66,5	1 587,13	7 813	6	778	19
2 992	74,8	1 057,63	3 164	-	-	69
8 615	53,8	1 088,93	9 381	25	1 521	80
5 835	63,4	1 067,28	6 228	8	279	65
2 775	49,6	1 116,34	3 098	-	-	41
3 160	60,8	1 371,99	4 335	4	2 142	31
-	-	-	-	8	1 427	16
2 386	64,5	1 253,15	2 990	3	450	16
951	45,3	1 411,41	1 342	1	90	-
6 486	77,2	1 159,00	7 517	1	21	67
4 514	54,4	1 502,16	6 781	1	13	69
5 340	78,5	1 185,85	6 332	-	-	78
2 133	53,3	1 157,63	2 469	-	-	30
3 045	54,4	1 272,25	3 874	-	-	51
14 806	78,3	1 053,60	15 600	3	335	183
15 338	73,0	1 132,86	17 376	-	-	204
75 196	80,6	1 017,61	76 520	58	2 740	740
-	-	-	-	-	-	-
<i>Egen förvaltningslokal</i>						
80	-	650,78	52	1	16	
220 099	70,4	1 094,54	240 907	159	18 277	2 376



Foto: Marie Linnér