Tyresö Bostäder AB

2011

Årsredovisning



Björkbackens äldreboende


LINDBÄCK

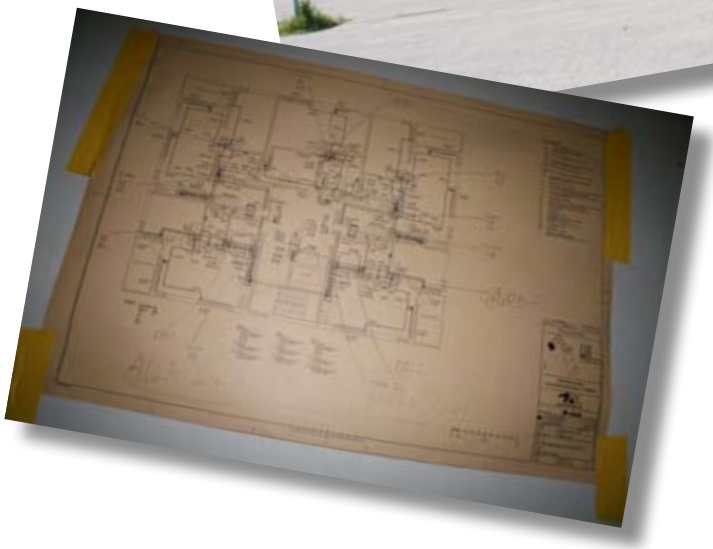
















Under 2011 pågick arbetet med uppbyggnaden av trygghetsboendet Björkberget.



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 gånga 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.

Fördelning av hyresbortfallet (mkr)	**2011**	**2010**
Bostäder	0,3	0,2
Lokaler	0,3	0,3
Bilplatser	0,3	0,4
Totalt	**0,9**	**0,9**

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 hyresnivå uppgår efter höjningen till 1 041 kr/kvm.


Bergaliden

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.

Fastighetslånen (mkr)	**2011**	**2010**
Lån per 01-01	1 455	1 255
Nyupplåning	150	200
Amortering	0	0
Låneskuld per 12 - 31	**1 605**	**1 455**

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

Räntejustering År	**Lånebelopp Mkr**	**Snittränta %**	**Andel av totala lån %**
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
Totalt	**1 605**	**2,88**	**100**

Säkerhet för lånen (mkr)	**2011**	**2010**
Kommunal borgen	1 605	1 455
Fastighetsinteckningar	0	0
Totalt	**1 605**	**1 455**

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


Kattfoten

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
Netto	**46,0**	**3,01**	**191**	**36,4**	**2,68**	**151**
Borgensavgift	3,8	0,25	16	3,4	0,25	14
Totalt	**49,8**	**3,26**	**207**	**39,8**	**2,93**	**165**

Drift- och underhållskostnader

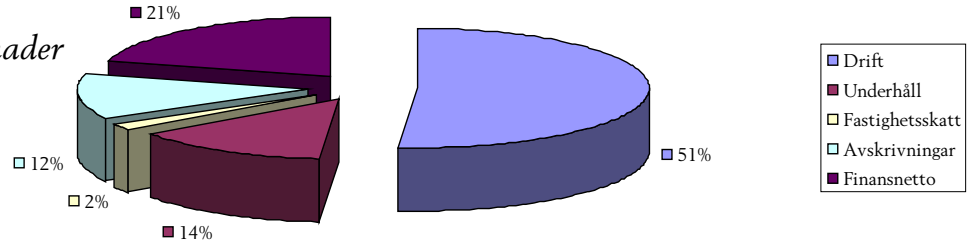
Driftkostnader netto uppgår till 122,1 (128,3) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 651 (689) kr/kvm. Minskningen avser bland annat lägre kostnader för vinterunderhåll samt uppvärmning.

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
Förvaltningskostnader	**159,2**	**651**	**166,3**	**689**

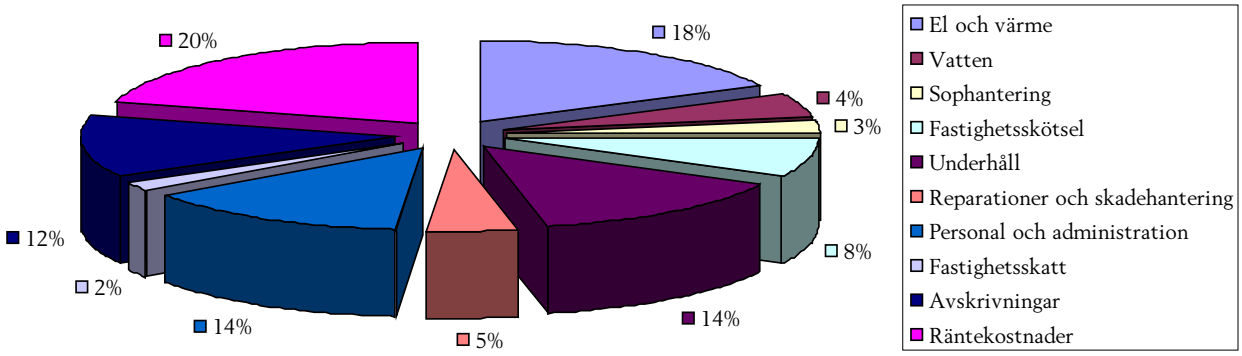
I beloppen ovan ingår även kostnader för central administration motsvarande 29 (30) kr/kvm.

Fördelning av kostnader





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	
Bokfört värde 12-31	**1 621,2**	**(6 626 kr/kvm)**	**1 506,9**	**(6 266 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 året värderats externt och det beräknade marknadsvärdet har använts i den interna värderingen.

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


Diamanten

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 bokförings-mässiga 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
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	251 264	241 348
Övriga förvaltningsintäkter		4 054	4 182
Summa nettoomsättning		**255 318**	**245 530**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2,3	-115 401	-122 056
Underhållskostnader		-33 232	-33 564
Fastighetsskatt		-4 377	-4 315
Avskrivningar	4	-29 522	-28 075
Summa fastighetskostnader		**-182 516**	**-188 010**
Bruttoresultat		**72 802**	**57 520**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	- 7 194	- 7 133
Nedskrivning av markanläggning		-	-630
Rörelseresultat	6-9	**65 608**	**49 757**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	865	470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 838	-39 765
Summa finansiella poster		**-48 973**	**-39 295**
Resultat efter finansiella poster		**16 635**	**10 462**
Årets skatt	11	-4 486	-2 784
Årets resultat		**12 149**	**7 678**



Balansräkning Belopp i tkr

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Finansiella anläggningstillgångar			
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
Summa anläggningstillgångar		**1 883 065**	**1 683 226**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- 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
Summa omsättningstillgångar		**38 255**	**77 805**
Summa tillgångar		**1 921 320**	**1 761 031**



Balansräkning Belopp i tkr

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



Kassaflödesanalys Belopp i tkr

	2011	2010
Den löpande verksamheten		
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
Förändringar i rörelsekapital		
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
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-233 820	-160 252
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-233 820	-160 252
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	150 000	200 000
Utdelning	-566	-615
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	149 435	199 385
Årets kassaflöde	**-36 399**	**76 130**
Likvida medel vid årets början	**70 236**	**-5 894**
Summa likvida medel vid årets slut	**33 837**	**70 236**


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 underskotts-avdrag 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
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-258	-246
Lokaler	-269	-341
Övrigt	-343	-364
Summa hyresintäkter	**251 264**	**241 348**

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	1060
Övriga driftkostnader	10 743	11 649
Summa driftkostnader	**115 401**	**122 056**

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2011	2010
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	138	208
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-
Summa arvode och kostnads-ersättningar till revisiorer	138	208



Not 4 Planenliga avskrivningar per funktion

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

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 *(Varav pensionskost. 1 623)*	13 554	5 510 *(Varav pensionskost. 1 277.)*

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


Gösen

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**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	600	195
Dröjsmålsräntor	265	275
Summa	**865**	**470**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
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
Summa	**49 838**	**39 765**

Not 11 Skatt på årets resultat

	2011	**2010**
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	4 486	2 784
Summa årets skatt	**4 486**	**2 784**



Not 12 Byggnader och mark

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

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 271**	**14 336**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 884	-7 790
Avyttringar och utrangeringar under året	175	621
Årets avskrivningar enligt plan	-1 571	-1 715
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-10 280**	**-8 884**
Utgående planenligt restvärde	**3 991**	**5 452**
Utgående bokfört värde	**3 991**	**5 452**

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
Summa pågående ny- och ombyggnad	**249 362**	**158 089**

Not 15 Övriga fodringar

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	314	90
Summa övriga fordringar	**314**	**90**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 17 Kassa och bank

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

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
Aktiekapital		
Vid årets början	15 000	15 000
Vid årets slut	**15 000**	**15 000**
Reservfond		
Vid årets början	82 201	82 201
Vid årets slut	**82 201**	**82 201**
Balanserade vinstmedel		
Vid årets början	109 259	102 196
Utdelning	-565	-615
Årets resultat	12 149	7 678
Vid årets slut	**120 843**	**109 259**

Not 19 Avsättningar för uppskjuten skatt

2011-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-37 536
Underskottsavdrag	5 618	-
	5 618	**-37 536**
2010-12-31		
Byggnader och mark	-	-37 655
Underskottsavdrag	10 148	-
	10 148	**-37 655**

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
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**29 683**	**28 466**


Ekbacken



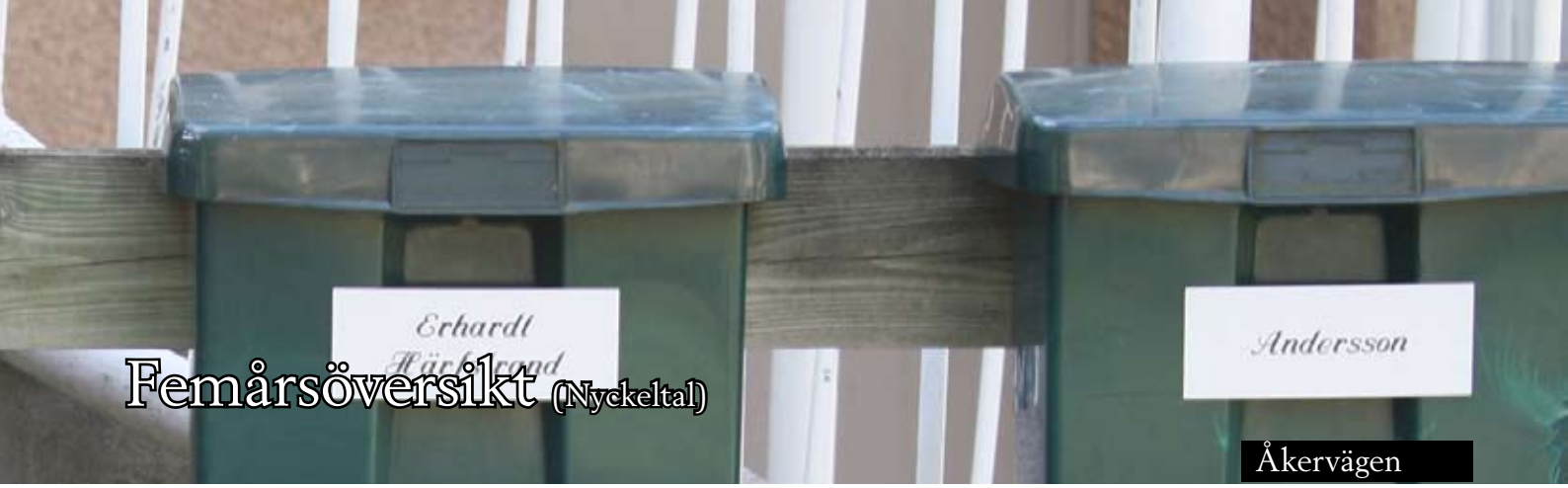
Not 23 Fastigheter, taxeringsvärde

Fastighet	Taxeringsvärde 2011		
	Mark	Byggnad	Totalt
Gösen 1	14 756	34 424	49 180
Nejonögat 1	5 600	19 400	25 000
Bollmora 1:64,1:76,	48 573	110 843	159 416
1:77, 3:1, Nyboda 1:3			
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	-	-	-
Målaren 1	1 412	10 426	11 838
Kumla 3:395	1 640	594	2 234
Bollmora 1:110	364	1 531	1 895
	507 894	**1 438 912**	**1 946 806**





Femårsöversikt (Nyckeltal)

Åkervägen

		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 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 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



Lekmannarevisorns granskningsrapport för 2011

Kringelkroken

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 revisionssed 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 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
arbetstagarreresentant, 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, ekonomichef

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
Arbetstagarrepresentant, Vision

Rolf Sundell
Arbetstagarrepresentant, Fastighets

Björn Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 1 mars 2012
KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Fastighetsbeståndet (31 december 2011)

Område	*Bostäder*		*Antal lägenheter (st)*							
	Nybyggnadsår	*Ombyggnadsår*	*1rok*	*2rok*	*3rok*	*4rok*	*5rok*	*6 rok*	*7rok*	*Totalt*
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	-	-								
Totalt			**427**	**1 217**	**962**	**483**	**111**	**5**	**1**	**3 206**



Total yta *(kvm)*	*Snittyta* *(kvm/lgh)*	*Årshyra* *(kr/kvm)*	*Årshyra* *(tkr)*	*Lokaler* Antal *(st)*	Totalyta *(kvm)*	*Bilplatser* 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

