

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2020

FÖR
TYRESÖ BOSTÄDER AB
556482-8787



TYBO

Innehållsförteckning

VD har ordet	3	Förvaltningsberättelse	9	Resultaträkning koncernen	16
Balansräkning koncernen	17	Kassaflödesanalys koncernen	19		
Resultaträkning moderbolag	20	Balansräkning moderbolag	21		
Kassaflödesanalys moderbolag	24	Noter	26	Femårsöversikt	44
Definitioner	44	Styrelsen	47	Revisionsberättelse	48
Lekmannarevisorns granskningsrapport	49				

VD har ordet

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



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

Två stora projekt har dominerat året. Dels en renovering av sopsugsanläggningen i Granängsringen, dels har vi installerat öppen fiber i nästan alla våra lägenheter. I samband med renoveringen av sopsugen kompletterade vi med behållare för matavfall, och därmed kan vi nu erbjuda matavfallsinsamling i alla våra bostadsområden där det är möjligt. Håll i och håll ut — det är ord som vi definitivt kommer att förknippa med pandemin, men gäller lika mycket för oss i arbetet med att informera våra hyresgäster om hur, vad och var de kan källsortera sitt avfall. Vi har sett en stor ökning av grovavfall, ett resultat mest troligt beroende på att våra hyresgäster varit hemma i större utsträckning än tidigare år. Vårt hållbarhetsarbete har fortsatt under året med bland annat inköp av elfordon, odlingslådor och planering för laddplatser i våra områden.

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

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

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

Maria Öberg
VD, Tyresö Bostäder



FN:s Globala mål

Hållbarhet

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

Vi verkar för att bli mer energieffektiva och minska vår klimatpåverkan. Vi har hela livscykeln i åtanke och strävar mot att välja hållbara material och inte minst att minimera vårt avfall. Under året har vi tagit hållbarhetsarbetet ytterligare ett steg vidare, bland annat med en väsentlighetsanalys. Till grund ligger digitala workshops och djupintervjuer med prioriterade intressenter. Även en kvantitativ undersökning bland hyresgäster och medarbetare har gjorts. I såväl intervjuer som enkäter ställdes frågor om hur man anser att Tyresö Bostäder jobbar med hållbarhetsfrågor idag samt vad man anser är viktigast att vi jobbar med framöver för att bidra till hållbar utveckling. Med detta underlag kommer den strategiska riktningen och det fortsatta hållbarhetsarbetet ta form, sammanfattas och presenteras under våren 2021.

Avfall

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

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

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

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

Bostadsnära insamling

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

Stadsodling

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

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



Odlingsområde i Trollbäcken

En fossilfri fordonspark och satsning på laddplatser

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

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

Start för uppbyggnad av laddplatser

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

Energi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ansvarstagande samhällsaktör

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

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

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

Social hållbarhet

Sociala projekt vi genomfört under året är bland andra:

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

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

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

Stöd till barn och unga

Med barn, unga och miljö i fokus har Tyresö Bostäder en lång tradition av att på olika sätt stödja föreningar, organisationer och samhället. Som ett kommunalt bostadsbolag följer ett ansvar och vi vill med vårt stöd bidra, ta del av och stötta samhället till det bättre.

Vi har under året valt att stötta lokala föreningar inom sport, utbildning, trygghet, kultur och natur. Vi stödjer också större organisationer som Bris och Naturskyddsföreningen. CSR-arbetet är en del i vårt samhällsengagemang och samordnas med övriga kommunikationsaktiviteter.

Under pandemin har arbetet varit uppskattat, exempelvis då vi tillsammans med Tyresö Musikklasser bjöd in våra hyresgäster i Granängsringen och vårt seniorboende på Bollmoravägen 28D till ett utomhus-Luciatåg. Från fönster eller sin balkong kunde boende höra julsångerna.

Aktivt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning

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

En arbetsgivare som månar om medarbetarna

Tyresö Bostäder strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare och är en verksamhet för alla som vill bidra till samhället genom vårt allmännyttiga uppdrag. Vi är en utvecklande arbetsplats där vi respekterar varandra och värdesätter jämställdhet och mångfald. Hos Tyresö Bostäder arbetar idag 48 medarbetare med en relativ jämn könsfördelning, 60 procent män och 40 procent kvinnor. Vi utför systematiskt arbetsmiljöarbete som omfattar både organisatorisk och social arbetsmiljö. Fortsatt arbete i år har varit bra ergonomiska arbetsplatser, både vad gäller på kontoret och för de medarbetare som under Corona-pandemin till stor del arbetat hemifrån.

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

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Företaget har sitt säte i Tyresö.

Verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och framtida utveckling

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

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

Tyresö Bostäder står inför ett antal år med större underhållsbehov av våra äldre fastigheter, där bolaget måste säkerställa att fastigheterna renoveras i lämplig och ekonomisk hållbar takt. I samband med renoveringarna är det även viktigt att Tyresö Bostäder tillsammans med Hyresgästföreningen kommer överens om en hållbar hyresnivå för att säkerställa bolagets framtida ekonomiska stabilitet.

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

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

Tyresö Vindkraft AB

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

Risker och möjligheter

Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på fastighetskostnaderna och bolagets ekonomiska resultat. Taxebundna avgifter är en betydande del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Vidare har ränteläget en stor påverkan på bolagets finansiella kostnader.

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

Organisationen

Under året har mindre justeringar gjorts i organisationen i syfte att förstärka förvaltningsförmågan och genomförandekraften samt rusta oss för utveckling. Bolagets verksamhet är organiserad utifrån tanken om två huvudprocesser - våra kunder och våra fastigheter.

Inom avdelningen Kund och ekonomi ingår kundservice, uthyrning och kommunikation som tar hand om allt som rör kontakten med våra hyresgäster. Fastighet har hand om förvaltning, drift, underhåll och utemiljö av våra byggnader och områden. Till det finns en stab som bistår med fastighets- och verksamhetsutveckling.

Personal

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

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

Hyresmarknaden och kundservice

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

Hyresnivån för 2020 ökade med 2,0%, från första mars. Höjningen gäller samtliga lägenheter förutom de nyproducerade lägenheterna i Hasselbacken och trygghetsboendet Björkberget som fick en hyresjustering på 1,5%. vilket gav en hyresnivå på 1 713 kr/kvm. Hyresförhandlingarna för 2021 blev klar i början av mars, en höjning sker med 1,6% från den 1 februari.



Fastigheter

Beståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2020 till 251 990 kvm innefattande 3 380 lägenheter (233 828kvm) och 243 lokaler (18 161 kvm).

Investeringar under året

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

Värde

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

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

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

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

Ekonomi

Drift- och underhållskostnader

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

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

Underhåll

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

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

Driftnetto

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

Fastighetslån och räntor

Fastighetslån (mnkr)	2020	2019
Lån per 01-01	1 840	1 740
Nyupplåning	0	100
Låneskuld per 12-31	1 840	1 840

Bolagets policy för räntebindning innebär att högst 50 % av lånestocken ska ha rörlig ränta, resterande del ska ha bunden ränta fördelat på högst tre år (20/20/10 %). Viss avvikelse kan ske i intervall om +/- 10 % för att utnyttja kortsiktiga ränterörelser på penningmarknaden.

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

Lån och medelränta per 2020-12-31

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

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

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

Bruttoränta under året

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

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

Bolagets skattesituation

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

Flerårsöversikt (mnkr)

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

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

Förändring av eget kapital

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

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	539 709 220
Årets vinst	21 928 995

Disponeras så att till aktieägare utdelas	139 500
i ny räkning överföres	561 498 715
	561 638 215

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

Koncernens	Not	2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		-2020-12-31	-2019-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		321 773	310 571
Övriga förvaltningsintäkter		6 206	13 421
Övriga rörelseintäkter		17 946	0
		345 925	323 992
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-51 369	-45 659
Driftkostnader	3,4	-124 982	-121 554
Personalkostnader	5	-34 970	-33 858
Fastighetsskatt		-5 401	-5 332
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-83 366	-45 860
Övriga rörelsekostnader		-1 239	-1 611
		-301 327	-253 874
Rörelseresultat		44 598	70 119
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	105	116
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 581	-15 740
Resultat efter finansiella poster		28 122	54 495
Resultat före skatt		28 122	54 495
Skatt på årets resultat		-6 604	-3 475
Uppskjuten skatt		233	-461
Årets resultat		21 751	50 559

Koncernens Balansräkning Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	10	0	2 863
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	2 436 616	1 865 200
Inventarier, verktyg och installationer	12	7 731	9 467
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	116 416 2 560 763	676 261 2 550 928
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 144 1 144	1 194 1 194
Summa anläggningstillgångar		2 561 906	2 554 985
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	16	6 760	3 562
Hyses- och kundfordringar		17 661	825
Aktuella skattefordringar 4 506 0			
Fordringar hos Tyresö kommun		279	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	21 803 51 009	31 473 35 860
Kassa och bank	18	80 749	93 638
Summa omsättningstillgångar		131 758	129 498
Summa tillgångar		2 693 664	2 684 483

Koncernens Balansräkning Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		15 000	15 000
Övrigt tillskjutet kapital		82 201	86 068
Annat eget kapital		603 843	582 059
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		701 044	683 127
Summa eget kapital		701 044	683 127
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	51 278	48 685
		51 278	48 685
Långfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut		1 315 000	1 365 000
Övriga skulder		510	0
		1 315 510	1 365 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		557 251	507 788
Leverantörsskulder		28 322	33 509
Skulder till Tyresö kommun		7 803	7 483
Aktuella skatteskulder		407	0
Övriga skulder		2 403	5 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	29 646	33 551
		625 832	587 671
Summa eget kapital och skulder		2 693 664	2 684 483

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

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

Moderbolagets Balansräkning Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	2 436 616	1 850 184
Inventarier, verktyg och installationer	12	7 731	9 467
Pågående nybyggnader	13	116 416	676 261
		2 560 763	2 535 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14,15	2 000	4 000
Andra långfristiga fordringar		1 143	1 194
		3 143	5 194
Summa anläggningstillgångar		2 563 906	2 541 105
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 364	825
Fordringar hos koncernföretag		279	254
Aktuella skattefordringar		4 506	0
Övriga fordringar	16	6 094	3 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	21 378	31 454
		33 621	36 095
Kassa och bank	18	63 068	74 816
Summa omsättningstillgångar		96 689	110 911
Summa tillgångar		2 660 595	2 652 016



Det fina utegymmet vid Veronikagränd och Temyntan

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

Moderbolagets Kassaflödesanalys Tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		26 970	55 211
Avskrivningar som belastar resultatet		65 487	44 143
Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet		1 240	-5 388
Betald skatt		-3 911	-3 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		89 786	89 997
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		8 813	7 180
Förändring av kortfristiga skulder		-19 056	8 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten		79 543	105 324
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-91 574	-177 389
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	26 547
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-91 574	-150 842
Finansieringsverksamheten			
Övriga skulder		510	100 000
Utbetald utdelning		-227	-222
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		283	99 778
Årets kassaflöde		-11 748	54 260
Likvida medel vid årets början		74 816	20 556
Likvida medel vid årets slut		63 068	74 816



Våra egna bin som producerar vår egen honung

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser.

Leasing

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasinggivaren till leasingtagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Finansiella leasingavtal

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Vid det första redovisningstillfället värderas tillgången och skulden till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som är direkt hänförliga till ingående och upplägg av leasingavtalet läggs till det belopp som redovisas som tillgång.

Efter det första redovisningstillfället fördelas minimileaseavgifterna på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnader det räkenskapsår de uppkommit.

Den leasade tillgången skrivs av över nyttjandeperioden.

Operationella leasingavtal

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

Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatten för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade och har inte nuvärdesberäknats.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Värderingsprinciper

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnad och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter och ligger till grund för avskrivningen byggnader:

- Stomme 100 år
- Yttertak 40 år
- Fasad 50 år
- Fasadkomplement 40 år
- Installation stomme 50 år
- Installation teknisk 25 år
- Markanläggning 20 år

Avskrivningar för maskiner och inventarier görs enligt linjär metod. Tillämpad livslängd är 3 till 5 år.

Avskrivningar för goodwill görs enligt linjär metod. Goodwill skrivs av på 5 år.

Nedskrivningar — materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att ett tillgångsvärde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella skulder och tillgångar

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

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

Moderbolaget

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

Not 3 Arvode till revisorer

Koncernen

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

	2020	2019
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	267	237
	267	237
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	76	35
	76	35

Moderbolaget

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

	2020	2019
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	267	237
	267	237

Not 4 Driftkostnader Koncernen

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

Moderbolaget

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



**Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

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

Moderbolaget

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

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

VD

Pensionsförmåner utgår i enlighet med Tyresö Bostäders avtal KAP-KL samt avtal om Alternativ KAP-KL. Pensionsålder 65 år. Tyresö Bostäder har tecknat sjukvårdsförsäkring för VD med årlig premie på 16 tkr. Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

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

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter Koncernen

	2020	2019
Dröjsmålsräntor	105	116
	105	116

Moderbolaget

	2020	2019
Dröjsmålsräntor	105	116
	105	116

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter Koncernen

	2020	2019
Fastighetslån	9 128	8 422
Övriga räntekostnader	93	40
Borgensavgift Tyresö kommun	7 360	7 278
	16 581	15 740

Moderbolaget

	2020	2019
Fastighetslån	9 128	8 138
Övriga räntekostnader	2	40
Borgensavgift Tyresö kommun	7 360	7 278
	16 490	15 457

Not 8 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget

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

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen

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

Moderbolaget

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

Avstämning av effektiv skatt

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



**Not 10 Goodwill
Koncernen**

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

**Not 11 Byggnader och mark
Koncernen**

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

Moderbolaget

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Koncernen

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

Moderbolaget

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

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

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

Moderbolaget

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

**Not 14 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

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

**Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Rösträts- andel	Antal andelar
Tyresö Vindkraft AB	100%	1 000
	Org.nr	Säte
Tyresö Vindkraft AB	556983 - 4855	Tyresö

**Not 16 Övriga fordringar
Koncernen**

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

Moderbolaget

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

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

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

Moderbolaget

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



**Not 18 Likvida medel
Koncernen**

2020-12-31 2019-12-31

Likvida medel

Banktillgodohavanden	18 029	19 022
Tillgodohavanden på kommunkonto	62 720	74 616
	80 749	93 638

Moderbolaget

2020-12-31 2019-12-31

Likvida medel

Banktillgodohavanden	349	200
Tillgodohavanden på kommunkonto	62 720	74 616
	63 068	74 816

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

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

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

2020-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	539 709
Årets vinst	21 929

disponeras så att

Till aktieägare utdelas	136
I ny räkning överföres	561 502
	561 638

**Not 21 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

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

**Not 22 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

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

Moderbolaget

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

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

**Not 23 Långfristiga skulder
Koncernen**

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

Moderbolaget

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

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

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

Moderbolaget

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

**Not 25 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser
Koncernen**

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

Moderbolaget

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

Femårsöversikt

Nyckeltal		2020	2019	2018	2017	2016
Bostäder	st	3 380	3 383	3 247	3 070	3069
Bostads- och lokalyta	kvm	251 990	252 035	242 154	233 470	233 394
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 239	1 227	1 157	1 126	1 122
Omflyttningsfrekvens	%	11	8,6	9,7	7,5	7,3
Vakanser, bostäder 31 dec	st	0	0	0	0	0
Omsättning	mnkr	328	316	287	275	271
Resultat efter finansiella poster	mnkr	28	55	45	31	103
Balansomslutning	mnkr	2 661	2 652	2 493	2 158	1 930
Direktavkastning bokfört värde	%	5,2	6,1	6,2	5,0	5,2
Direktavkastning marknadsvärde	%	2,2	2,5	2,6	2,3	2,7
Synligt eget kapital	mnkr	661	651,2	609	579	561
Avkastning på eget kapital	%	3,5	6,6	4,9	3,2	17,5
Soliditet	%	25,7	25,9	25,6	27,8	29,8
Justerad soliditet	%	53,5	52,4	50,8	53,6	52,2
Fastighetslån	mnkr	1 840	1 840	1 740	1 440	1 240
Skuldsättningsgrad	ggr	2,8	2,8	2,9	2,5	2,2
Genomsnittlig låneränta	%	0,46	0,44	0,38	0,59	1,13
Fastighetsinvesteringar	mnkr	98,8	173,9	447,2	285,5	102
Årsarbetare	antal	43	36	39	39	36
Personalomsättning	%	8,6	9,6	9,3	9,5	10,1

Definitioner

Driftnetto kr/kvm

Rörelseresultatet exklusive avskrivningar på fastigheter och vinst vid avyttring av fastigheter i förhållande till totala antal kvadratmeter av bostäder och lokaler.

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittligt bokförda värde.

Synligt eget kapital

Redovisat eget kapital

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

Soliditet

Synligt eget kapital + obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen



Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till synligt eget kapital

Genomsnittlig låneränta

Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen

Årsanställda

Omräkning av antalet anställda till helårsarbetande med tillämpande av vägd årsarbetstid

Personalomsättning

Antalet avgångar i förhållande till genomsnittligt antal anställda

Styrelse, revisorer och ledande befattningshavare**Ordinarie ledamöter**

Marie Åkesdotter (mp), ordförande

Leif Lanke (l), vice ordförande

Thomas Henriksson (s)

Mathias Tegnér (s)

Chris Helin (m)

Ida Antonsson (m)

Henrik Lundin (c)

Eija Rätty (s)

Anders Vickberg (sd)

Suppleanter

Inger Wolf Sandahl (v)

Klas Torstensson (m)

Arbetsstagarrepresentanter

Ann-Sofie Persson, Vision

Dan Lundqvist, Fastighetsanställdas förbund

Revisor

KPMG AB

Ledande befattningshavare

Maria Öberg, verkställande direktör

Christina Lind, kund- & ekonomichef

Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare

Daniel Sedighha Mattsson, fastighetschef

Jan Stenman, verksamhetsutvecklare

Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

2021-04-15



Marie Åkesdotter
Ordförande



Thomas Henriksson



Chris Helin



Henrik Lundin



Anders Vickberg



Leif Lanke



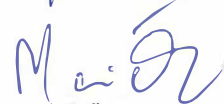
Mathias Tegnér



Ida Antonsson



Eija Rätty



Maria Öberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16
KPMG AB



Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tyresö Bostäder Aktiebolag, org. nr 556482-8787

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tyresö Bostäder Aktiebolag för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB
Organisationsnummer 556482-8787

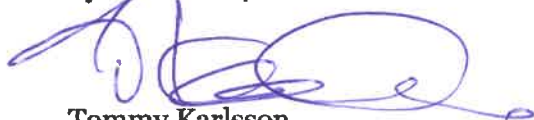
Granskningsrapport för år 2020

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2020.

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 tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Tyresö den 24 mars 2021



Tommy Karlsson
Av kommunfullmäktige i Tyresö kommun
utsedd lekmannarevisor

Allmänt

Lekmannarevisorns uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Detta i enlighet med vad som stadgas i aktiebolagslagen (ABL). Lekmannarevisorn ska inte avge någon revisionsberättelse utan en granskningsrapport, vilken ska överlämnas till årsstämman.

Min utgångspunkt för granskningen har varit regelverket i ABL samt skriften god revisionssed i kommunal verksamhet. Inga direktiv för min granskning har lämnats av årsstämman.

Fastighetsbeståndet 2020

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	83	156	8	10	-	-	258
Nya Ekbacken	1994	-	4	12	4	8	-	-	-	28
Hasselbacken	2018-2019	-	11	110	78	-	-	-	-	199
Tyresö Strand	1950,1960	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Krusboda	1972-1975	-	67	33	45	-	-	-	-	145
Bagarsvängen	1989-1990	-	-	49	10	11	-	-	-	70
Kringelkroken	1992	-	-	37	22	22	-	-	-	81
Björkbacken	1967,1985	1986,1991	23	51	6	-	-	-	-	80
Björkdalen	1994	-	29	13	-	-	-	-	-	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
Temyntan	2018	-	68	68	4	-	-	-	-	140
Alléplan	1974	2008	18	18	12	4	-	-	-	52
Landstingshuset Trollbäcken	1975-1977	2005	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicehuset Trollbäcken	1991	-	8	18	7	4	-	-	-	37
Ängsgården	1992,1998	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	20	29	7	-	-	-	-	56
Sirius	1982	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Koriandern	1982-1983	-	-	64	46	81	1	1	-	193
Angelikan/Basilikan	1987-1988	-	30	60	60	45	15	-	-	210
Granängsringen	1968-1969	1986-1991	22	360	360	170	65	4	1	952
Trångsundsvägen 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt			456	1 358	1 011	453	96	5	1	3 380

<i>Total yta</i> (kvm)	<i>Snittyta</i> (kvm/lgh)	<i>Årshyra</i> (kr/kvm)	<i>Årshyra</i> (tkr)	<i>Lokaler</i>		
				<i>Antal</i> (st)	<i>Totalyta</i> (kvm)	<i>Hyra</i> (tkr)
6 211	62	1 101	6 837	4	104	101
2 596	67	1 370	3 556	-	-	-
19 306	75	1 008	19 454	27	1 374	825
1 962	70	1 343	2 635	-	-	-
13 491	68	1 920	25 907	13	213	505
-	-	-	-	-	-	-
9 625	66	1 154	11 108	4	166	245
4 437	63	1 236	5 482	10	55	22
6 096	75	1 320	8 048	8	62	64
4 118	51	1 342	5 525	4	5 508	7 620
1 666	40	1 723	2 871	1	1 267	2 977
4 891	66	1 713	8 380	6	778	1 622
2 992	75	1 139	3 407	-	-	-
8 615	54	1 172	10 101	39	1 578	1 513
5 835	63	1 150	6 710	9	279	270
2 775	50	1 205	3 344	-	-	-
5 674	41	1 714	9 725	-	-	-
3 160	61	1 477	4 668	4	2 142	3 985
-	-	-	-	8	1 427	1 639
2 386	64	1 349	3 220	4	450	616
-	-	-	-	-	-	-
6 486	77	1 251	8 112	6	59	53
4 514	54	1 618	7 301	1	13	15
5 340	79	1 277	6 819	-	-	-
2 133	53	1 246	2 659	-	-	-
3 045	54	1 372	4 176	-	-	-
100	100	1 149	115	1	335	-
15 115	78	1 131	17 095	1	25	24
15 338	73	1 222	18 735	Egen förvaltningslokal		
75 844	80	1 103	83 669	92	2 391	1 919
80	-	1 467	117	1	16	-
233 828	69	1 239	289 778	243	18 161	24 016

