Tyresö Bostäder AB

Årsredovisning 2010





Kattfoten 2010


Sommaren 2010, Ekbacken



Gösen



Centralområdet i vinterskrud



Innehåll

VD har ordet 5

Förvaltningsberättelse 6

Resultaträkning 12

Balansräkning 13

Kassaflödesanalys 14

Noter 15

Femårsöversikt 23

Revisionsberättelse 24

Lekmannarevisorns granskningsrapport 25

Styrelsen 26

Fastighetsbeståndet 28





Kattfoten under uppbyggnad.

VD har ordet!



Vintern 2010 var ovanligt kall och snörik. Det ledde till ökade kostnader för röjning och sandning. De dyrare entreprenaderna kompenserades delvis av energibesparingar som vi genomförde under året. Åtgärder som fortsatt kommer att ha en positiv inverkan på ekonomin, och inte minst miljön.

Som en symbol för företagets ambition i klimatfrågan, har vi rest ett vindkraftverk vid kontoret på Studiovägen 10. När tekniken medger det, blir vindkraft ett viktigt komplement till andra rena energislag. I dag försörjer denna lilla anläggning ändå viss belysning och några av våra fordon kan laddas med el från vindkraft och eldningsolja är till exempel helt borta ur ordinarie verksamheten.

Totalt nådde vi 2010 ett resultat över ägarens krav på avkastning, vilket jag är mycket nöjd med, särskilt med tanke på att hyrorna låg kvar på 2009 års nivå. Jag tackar medarbetare och företagets samarbetspartners för ett bra jobb.

Byggandet av 83 lägenheter i kvarteret Kattfoten vid Bergfotensvängen fortsatte enligt planerna. Området kommer att vara inflyttningsklart i maj 2011. Vi har under året även inlett arbetet med att utveckla äldreboendet på Björkbacken med 74 trygghetslägenheter.

Samtidigt har planeringen av 200 nya lägenheter nära centrum gått vidare. Under en femårsperiod tillkommer enbart i vår regi över 350 nya bostäder med hyresrätt. Jag är stolt över att vi tar så stor del i kommunens ambitiösa satsning på ett ökat bostadsbyggande.

Första steget i upprustningen av fasader och balkonger i Granängsringen blev klar 2010, det arbetet kommer att ta ytterligare fyra år att slutföra.

På miljösidan har vi, förutom generella insatser i våra bostadsområden, satt upp laddstationer vid Alléplan för elbilar. Finns efterfrågan kommer stolpar att installeras på fler ställen i vårt fastighetsbestånd.

Företagets vision är att hyresgästerna ska känna boendeglädje i sitt hem och kvarter, och då menar vi personer i alla åldrar. Under 2010 genomförde SABO en projekttävling på temat ”Barns och ungas villkor i bostadsområden”. Totalt deltog 20 kommunala bolag. Tyresö Bostäder tillhör de sex som belönades med ett hedersomnämnande: ”...för sina samverkansprojekt, som bygger på vuxna eldsjälar som framgångsrikt engagerat barn och ungdomar i fysiska aktiviteter, planteringsprojekt och läxläsning.”

Detta inspirerar mina medarbetare och mig att fortsätta våra ansträngningar för att alla ska uppleva trivsel och trygghet i sitt boende hos oss.

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 2010.

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 2010 till 240 473 kvm innefattande 3 125 lägenheter (222 537 kvm) och 177 lokaler (17 936 kvm).

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod över 14 000 i bolagets intressentkö. Omflyttningen minskade under 2010 och uppgick till 10,8 (12,3) % för hela året, varav 3 (4) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresbortfallet för bostäder minskade, och uppgår till 0,4 (0,5) % av totala hyresintäkten. Det totala hyresbortfallet uppgick till 0,9 (1,2) mkr.

Fördelning av hyresbortfallet (mkr)	**2010**	**2009**
Bostäder	0,2	0,3
Lokaler	0,3	0,3
Bilplatser	0,4	0,6
Totalt	**0,9**	**1,2**

Bostadshyror

Bostadshyrorna för 2010 förhandlades klart i november 2009 och resulterade i en oförändrad hyresnivå för hela året. Det innebär att den genomsnittliga hyresnivån för bostäder var 995 kr/kvm.

En överenskommelse med Hyresgästföreningen träffades i februari 2011 avseende hyror för 2011 som resulterade i en hyreshöjning med 2,5 % från 1 februari. Den genomsnittliga hyresnivå uppgår efter höjningen till 1 021 kr/kvm.

Dessutom höjdes hyrorna för samtliga bilplatser med 10 %, också från första februari



Personal
Medelantalet anställda för 2010 var 34 (35) personer varav 11 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 34 (33). Medelåldern uppgick till 47 år och genomsnittlig anställningstid var 10 år. Sjukfrånvaron förändrades från 4,5 % till 5,2 %, vid årets utgång var ingen i personalen långtidssjukskriven.

Investeringar under året
Investeringar i pågående projekt har under året gjorts med 158,1 (18,4) mkr vilket till största delen utgörs av projekteringen för nybyggnation av cirka 157 lägenheter samt installation av bergvärme i ett flertal områden.

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

Underhåll
Total underhållskostnad för år 2010 uppgick till 33,6 (41,0) mkr.

Under året har underhållsprojektet ”ett badrum på åtta dagar” fortsatt med gott resultat samt att ytterligare en etapp av balkongrenovering på Granängsringen genomförts. En stor satsning på underhåll av Granängsringens värmecentraler har genomförts vilket ger oss lägre driftkostnader och positiv miljöeffekt. Vidare har ett antal hissar renoverats.

I vårt område Krusboda har Pärlröksgången fått en ny välkomnande framsida .

Underhållet för 2011 är budgeterat till 34,5 mkr (ca 142 kr/kvm).

Likviditet och kassaflöde
Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 70,2 (- 5,9) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 37,0 (52,1) mkr. Kassaflöde har använts till investeringar 160,3 (19,4) mkr, nyupplåning 200 (0) mkr, amorteringar 0 (79,6) mkr samt utdelning med 0,6 (0,7) mkr. Sammantaget ökade likvida medel med 76,1 (minskade med 47,6) mkr.



Fastighetslån och räntor

Fastighetslånen har under år 2010 förändrats på följande sätt.

Fastighetslånen (mkr)	**2010**	**2009**
Lån per 01-01	1 255	1 335
Nyupplåning	200	0
Amortering	0	80
Låneskuld per 12 - 31	**1 455**	**1 255**

Lån som förfaller till räntejustering under år 2011 är bundna i långa avtal med valfri räntebindningstid.

Bolagets policy för räntebindning innebär att högst 50 % 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.

Samtliga refinansieringar som gjorts de senaste åren har tecknats med rörlig ränta på långa löptider. För att förändra räntebindningen enligt policyn används derivatinstrument (swappar).

Lån och medelränta per 2010-12-31

Räntejustering År	**Lånebelopp Mkr**	**Snittränta %**	**Andel av totala lån %**
2011	880	2,36	60
2012	75	1,97	5
2013	150	5,00	10
2014	125	2,62	9
2015	125	2,61	9
2020	100	2,68	7
Totalt	1 455	2,67	100

Säkerhet för lånen (mkr)	**2010**	**2009**
Kommunal borgen	1 455	1 255
Fastighetsinteckningar	0	10
Totalt	**1 265**	**1 265**

Borgensavgift erläggs med 0,25 % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2010 till 3,4 (3,3) mkr.



Brutto- och nettoränta under året

Brutto- och nettoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld

	Ränta 2010			Ränta 2009		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	36,6	2,7	152	40,7	3,14	169
Räntebidrag	-0,2	-0,02	-1	-0,3	0,02	-1
Netto	**36,4**	**2,68**	**151**	**40,4**	**3,12**	**168**
Borgensavgift	3,4	0,25	14	3,3	0,25	14
Totalt	**39,8**	**2,93**	**165**	**40,7**	**3,38**	**182**

Drift- och underhållskostnader

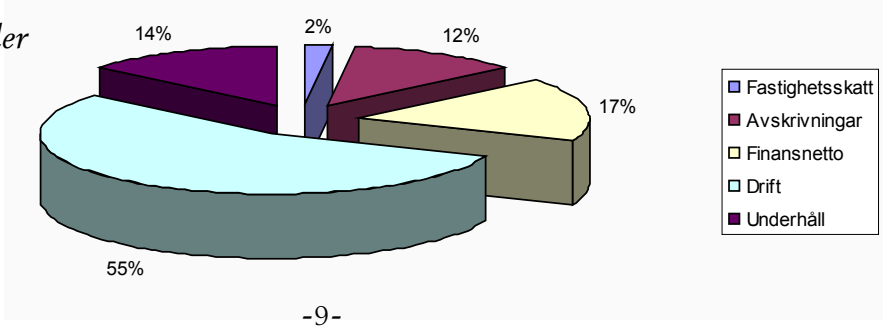
Driftkostnader netto uppgår till 128,7 (115,9) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 691 (668) kr/kvm. Ökningen avser till största delen ökade kostnader för vinterunderhåll samt fjärrvärme.

Drift- och underhållskostnader (netto)

	2010		2009	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	64,2	267	57,2	238
Övriga driftkostnader	64,5	268	58,7	244
Underhållskostnader	33,6	140	41,0	171
Fastighetsskatt	4,0	16	3,9	15
Förvaltningskostnader	**166,3**	**691**	**160,8**	**668**

I beloppen ovan ingår även kostnader för central administration motsvarande 31 (31) kr/kvm.

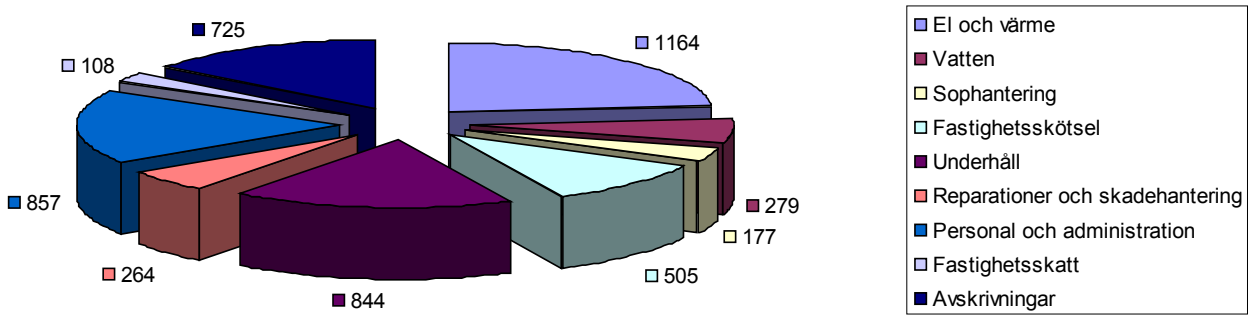
Fördelning av kostnader





En genomsnittslägenhet motsvarar 71,2 kvm och kostar 5 910 kronor per månad. I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.

Fördelning av månadshyran i kronor



Driftnetto

Driftnettot exklusive central administration och försäljningskostnader uppgår till 85,6 (91,5) mkr motsvarande 355 (380 kr/kvm) kr/kvm.

Fastigheternas värde

Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde exklusive räntebidrag uppgår till 5,7 (6,1) %.

Bokfört värde (mkr)	**2010**		**2009**	
Bokfört värde 01-01	1 521,2		1 479,9	
Investeringar	12,7		66,9	
Avyttringar	0,0		0,0	
Avskrivningar	-26,4		- 25,6	
Nedskrivningar	-0,6		0,0	
Bokfört värde 12-31	**1 506,9**	**(6 266 kr/kvm)**	**1 521,2**	**(6 325 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. En fastighet har under 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.



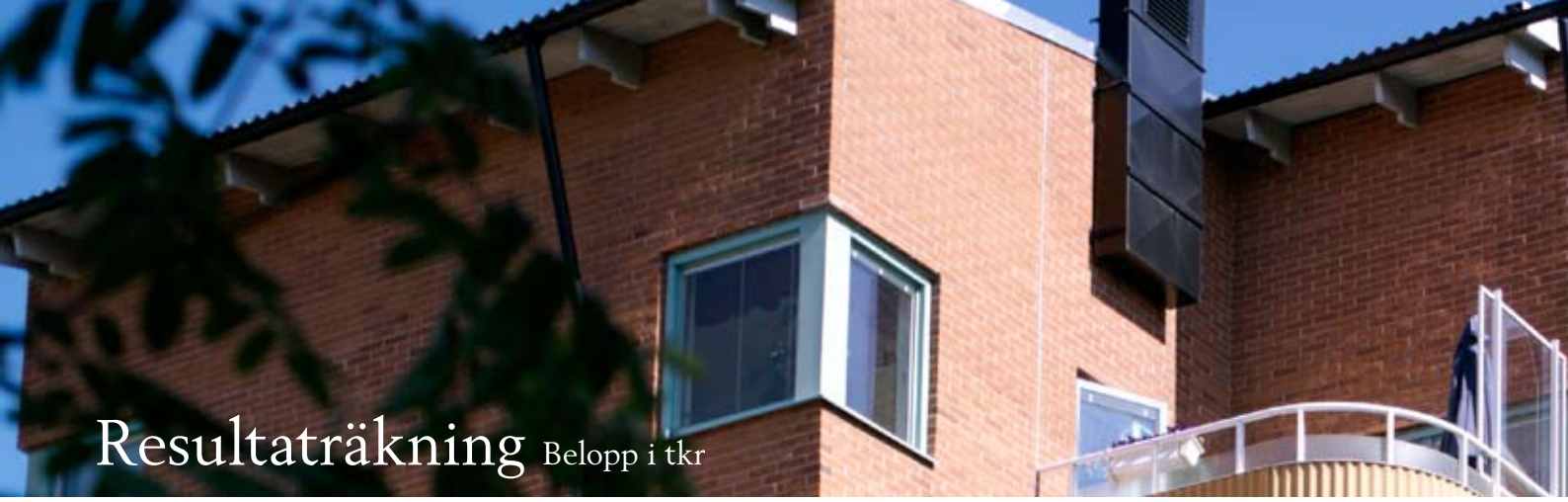
Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 2 188,2 (2 122,0) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 690,3 (601,4) mkr.

Bolagets skattesituation
Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (143 mkr) och uppskjutna skattefordringar hänförliga till outnyttjade underskottsavdrag (39 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2010 till en skuld på 27,5 mkr.

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel på 109 295 338 :12 disponeras enligt nedan:

Utdelning	565 500:00
Balanseras i ny räkning	108 693 838:12

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



Resultaträkning Belopp i tkr

	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	241 348	241 976
Övriga förvaltningsintäkter		4 182	3 986
Summa nettoomsättning		**245 530**	**245 962**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2,3	-122 056	-109 260
Underhållskostnader		-33 564	-41 014
Fastighetsskatt		-4 315	-4 203
Avskrivningar	4	-28 075	-27 803
Summa fastighetskostnader		**-188 010**	**-182 280**
Bruttoresultat		**57 520**	**63 682**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	- 7 133	- 7 568
Nedskrivning av markanläggning		-630	-
Rörelseresultat	6-9	**49 757**	**56 114**
Finansiella poster	10		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		470	581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 765	-43 727
Summa finansiella poster		**-39 295**	**-43 146**
Resultat efter finansiella poster		**10 462**	**12 968**
Årets skatt	11	-2 784	-3 614
Årets resultat		**7 678**	**9 354**



Balansräkning Belopp i tkr

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		-	
Datorprogram	12	-	61
Summa immateriella anläggningstillgångar			61
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader & mark	13,23	1 506 846	1 521 187
Inventarier	14	5 452	5 032
Pågående nybyggnader	15	158 089	12 699
Summa materiella anläggningstillgångar		1 670 387	1 538 918
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristig fordran på ägaren		1 050	-
Andra långfristiga fordringar		1 641	1 513
Uppskjuten skattefordran	20	10 148	12 905
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 839	14 418
Summa anläggningstillgångar		**1 683 226**	**1 553 397**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		775	807
Övriga fordringar	16	90	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 704	2 901
Summa kortfristiga fordringar		7 569	3 712
Kassa och bank	18	70 236	3
Summa omsättningstillgångar		**77 805**	**3 715**
Summa tillgångar		**1 761 031**	**1 557 112**



Balansräkning Belopp i tkr

	Not	2010-12-31	2009-12-31
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	19	97 201	97 201
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		101 581	92 842
Årets resultat		7 678	9 354
Summa fritt eget kapital	19	109 259	102 196
Summa eget kapital		**206 460**	**199 397**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	20	37 655	37 628
Summa avsättningar		37 655	37 628
Långfristiga skulder			
Skulder till kredinstitut	21	1 455 000	1 255 000
Summa långfristiga skulder		1 455 000	1 255 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	-	5 897
Leverantörsskulder		26 431	22 040
Skuld till ägaren		5 668	5 705
Övriga kortfristiga skulder	22	1 351	1 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28 466	30 017
Summa kortfristiga skulder		61 915	65 087
Summa skulder		**1 554 570**	**1 357 715**
Summa eget kapital och skulder		**1 761 031**	**1 557 112**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		-	67 653
Ansvarsförbindelser			
Garantiåtagande FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)		259	235



Kassaflödesanalys Belopp i tkr

	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	10 462	12 969
Avskrivningar som belastar resultatet	28 844	27 986
Realisationsvinster som belastar resultatet	-	-
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	39 306	40 954
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av förråd	-	45
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-5 035	10 148
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	2 726	1 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 997	52 155
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-160 252	-19 409
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160 252	-19 409
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	200 000	-79 571
Utdelning	-615	-732
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	199 385	-80 303
Årets kassaflöde	**76 130**	**-47 557**
Likvida medel vid årets början	**-5 894**	**41 663**
Summa likvida medel vid årets slut	**70 236**	**-5 894**



Noter (med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer)

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

Intäkter
Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

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

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

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

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

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

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

Avskrivning på byggnader har gjorts enligt linjär metod. Avskrivningarna motsvarar 1,5 % av de samlade anskaffningsvärdena. I anskaffningsvärdet för byggnader ingår 24 214 tkr avseende installationer med tillämpad livslängd på 10 år, samt 6 612 tkr avseende markanläggningar med tillämpad livslängd på 5 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

	2010	2009
Bostäder	219 002	219 839
Lokaler	16 932	16 933
Övrigt	6 365	6 408
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-246	-348
Lokaler	-341	-294
Övrigt	-364	-562
S:a hyresintäkter	**241 348**	**241 976**

Not 2 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel, städ och reparationer	30 707	25 279
Taxebundna kostnader	30 343	27 813
Uppvärmning	34 091	29 593
Lokal administration	14 206	13 994
Avgälder	1 060	1 099
Övriga driftkostnader	11 649	11 483
Summa driftkostnader	**122 056**	**109 260**

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2010	2009
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	208	200
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	26
S:a arvode och kostnadsersättningar till revisiorer	208	226


Diamantgången

Not 4 Planenliga avskrivningar per funktion

	2010	2009
Immateriella anläggningstillgångar		
Fastighetskostnader		
Datorprogram	56	644
	56	**644**
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Datorprogram	5	55
	5	**55**
Materiella anläggningstillgångar		
Fastighetskostnader		
Byggnader	26 438	25 642
Inventarier	1 581	1 517
	28 019	**27 158**
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Byggnader	-	-
Inventarier	134	128
	134	**128**
Totalt fastighetskostnader	**28 075**	**27 803**
Totalt centrala administrations- och försäljningskostnader	**139**	**183**
Summa avskrivningar	**28 214**	**27 986**

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

2010		2009	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
34	69%	35	70%

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

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

2010		2009	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 169	12 385	1 203	11 698

Styrelsen
Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 108 tkr (139 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 88 tkr (91 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 8 tkr. Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2010		2009	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
13 554	5 510 *(Varav pensionskost. 1 277)*	12 901	5 993 *(Varav pensionskost. 1 913.)*

Av årets pensionskostnader avser 563 tkr (608 tkr) gruppen styrelse och VD.


Nejonögat

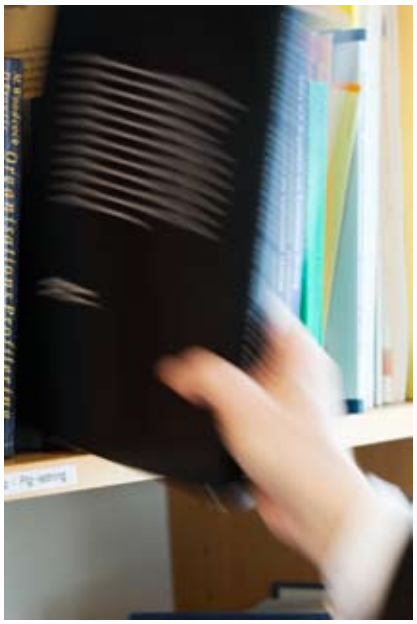
Not 9 Sjukfrånvaro

	2010			2009		
	Kvinnor	**Män**	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**
Antal anställda	11	24	34	10	24	34
Sjukfrånvaro totalt	4,7%	5,4%	5,2%	3,0%	5,0%	4,5%
-29 år			*)			*)
30-49 år			3,6%			3,0%
50- år			7,3%			*)
Korttid (-59 dagar)	2,9%	4,4%	3,9%	3,1%	3,4%	3,3%
Långtid (60- dagar)	1,8%	1,0%	1,3%	0,0%	1,8%	1,3%

*)redovisas ej

Not 10 Finansiella poster

	2010	**2009**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	195	271
Dröjsmålsräntor	275	310
Summa	**470**	**581**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Fastighetslån	36 305	40 408
Avgår räntebidrag	-188	-285
Ränteskillnadsersättning mm	33	2
Övriga räntor	11	6
Övriga kostnader i resultat	220	277
Borgensavgift Tyresö kommun	3 384	3 320
Summa	**39 765**	**43 727**



Not 11 Skatt på årets resultat

	2010	**2009**
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	2 784	3 614
Summa årets skatt	**2 784**	**3 614**


Ekbacken

Not 12 Datorprogram

	2010-12-31	**2009-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 623	5 623
Nyanskaffningar under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 623**	**5 623**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 562	-4 863
Årets avskrivningar enligt plan	-61	-699
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-5 623**	**-5 562**
Utgående planenligt restvärde	**-**	**61**
Utgående bokfört värde	**-**	**61**

Not 13 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 697 305	1 630 379
Nyanskaffningar byggnader under året	10 659	66 926
Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	4 543	4 543
Nyanskaffningar markanläggningar under året	2 068	-
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	168 888	168 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 883 463**	**1 870 736**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Byggnader och markanläggningar	-340 237	-314 595
Årets avskrivningar enligt plan	-26 438	-25 642
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-366 675**	**-340 237**
Ackumulerade nedskrivningar	-9 312	-9 312
Årets nedskrivning	-630	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-9 942**	**-9 312**
Utgående planenligt restvärde	**1 506 846**	**1 521 187**
Utgående bokfört värde	**1 506 846**	**1 521 187**

Not 14 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 822	11 781
Nyanskaffningar under året	2 135	1 041
Avyttringar och utrangeringar under året	-621	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 336**	**12 822**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 790	-6 145
Avyttringar och utrangeringar under året	621	-
Årets avskrivningar enligt plan	-1 715	-1 645
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-8 884**	**-7 790**
Utgående planenligt restvärde	**5 452**	**5 032**
Utgående bokfört värde	**5 452**	**5 032**

Not 14 fortsättning.

Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 215 tkr redovisas som administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 299 tkr.

Not 15 Pågående ny- och ombyggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 699	61 255
Nyanskaffningar/inköp under året	158 117	18 370
Överfört till färdigställda fastigheter	-12 727	-66 926
Summa pågående ny- och ombyggnad	**158 089**	**12 699**

Not 16 Övriga fodringar

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	90	4
Momsfordran	-	-
Summa övriga fordringar	**90**	**4**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntebidrag	23	35
Övriga förutbetalda kostnader	6 681	2 866
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 704	2 901

Not 18 Kassa och bank

	2010-12-31	2009-12-31
Kassa	4	3
Swedbank	70 232	-
Övriga banker	-	-
Summa kassa och bank	**70 236**	**3**

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



Not 19 Eget kapital

	2010-12-31	2009-12-31
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	102 196	93 574
Utdelning	-615	-732
Årets resultat	7 678	9 354
Vid årets slut	**109 259**	**102 196**

Not 20 Avsättningar för uppskjuten skatt

2010-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	37 655
Underskottsavdrag	10 148	-
	10 148	**37 655**
2009-12-31		
Byggnader och mark	-	37 628
Underskottsavdrag	12 905	-
	12 905	**37 628**

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	2010-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	100 000
Utnyttjad checkräkningskredit, Swedbank	-
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	
Fastighetsinteckningar	-

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Semesterlön	1 321	1 275
Utgiftsräntor	3 763	7 404
Förutbetalda hyror	16 121	16 333
Övriga upplupna kostnader	7 261	5 005
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**28 466**	**30 017**



Vinrankan



Not 23 Fastigheter, taxeringsvärde

Fastighet	Taxeringsvärde 2010		
	Mark	Byggnad	Totalt
Gösen 1	14 756	34 424	49 180
Nejonögat 1	5 600	19 400	25 000
Bollmora 1:64,1:76, 1:77, 3:1, Nyboda 1:3	48 573	110 843	159 416
Bollmora 1:107	4 286	14 800	19 086
Strand 1:520	-	-	-
Strand 1:519	-	-	-
Tyresö 1:480	-	-	-
Alby 1:790-798	16 195	53 816	70 011
Alby 1:1188-1191	4 236	14 000	18 236
Bollmora 9:1	4 940	15 000	19 940
Bollmora 9:2	4 940	14 200	19 140
Kringlan 13	14 400	43 000	57 400
Diamanten 7	27 000	73 000	100 000
Turkosen 4	-	-	-
Bollmora 2:588	-	-	-
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	41 000	56 400
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
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
	487 478	**1 409 512**	**1 896 990**

fortsättning



Femårsöversikt (Nyckeltal)

		2010	2009	2008	2007	2006
Bostäder	st	3 125	3 124	3 124	3 125	3 125
Bostads- och lokalyta	kvm	240 473	240 492	240 720	241 018	241 038
Medelhyra bostäder	kr/kvm	996	995	976	961	961
Omflyttningsfrekvens	%	10,8	12,3	12,5	12,7	15,8
Vakanser, bostäder per 1231	st	0	0	0	0	0
Omsättning	Mkr	246	246	242	238	238
Resultat efter finansiella poster	Mkr	10	13	49	10	6
Balansomslutning	Mkr	1 761	1 557	1 621	1 592	1 510
Direktavkastning	%	5,7	6,1	7,5	7,0	6,2
Synligt eget kapital	Mkr	206	199	191	155	148
Avkastning på eget kapital	%	3,8	4,8	21,3	4,7	2,5
Soliditet	%	11,7	12,8	11,8	9,7	9,8
Fastighetslån	Mkr	1 455	1 255	1 335	1 335	1 273
Skuldsättningsgrad	ggr	7,0	6,3	7,0	8,6	8,6
Genomsnittlig låneränta	%	2,87	2,69	4,02	4,11	4,01
Fastighetsinvesteringar	Mkr	158	18	72	101	24
Årsanställda	antal	34	33	32	32	32
Personalomsättning	%	12	17	9	9	11
Sjukfrånvaro	%	5,2	4,5	3,0	6,0	12,5



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB

Org nr 556482-8787

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Tyresö Bostäder AB för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Tyresö den 17 februari 2011

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB
Organisationsnummer 556482-8787

Granskningsrapport för år 2010

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2010.

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 4 mars 2011

Paul Carlsson
Av kommunfullmäktige i Tyresö kommun
utsedd lekmannarevisor





Ordinarie ledamöter

6. Olle Chevalier (m), ordförande
1. Ulf Perbo (kd), t.o.m. 2010-10-20
9. Peder Holmström (m)
8. Dick Bengtson (m)
2. Håkan Ericsson (c)
3. Ulf Lönnqvist, (s)
10. Mathias Tegnér (s)
7. Christina Tallberg (s)
4. Anna-Britta Asp (s)
11. Karin Nordh, arbetstagarrepresentant, SKTF
5. Margaretha Gyllenberg, arbetstagarrepresentant, SKTF

Styrelsen tillsätts av Tyresö Kommunfullmäktige och består av nio ordinarie ledamöter samt två arbetstagarrepresentanter utsedda av de fackliga organisationerna.

Ordinarie revisor
Björn Flink, auktoriserad revisor

Suppleant
Helle Kant, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor
Palle Carlsson (s)

Suppleant
Rolf Lovén (m)

Ledande befattningshavare

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



Tyresö den 16 februari 2011

Olle Chevalier
Ordförande

Peder Holmström

Håkan Ericsson

Dick Bengtson

Ulf Lönnqvist

Mathias Tegnér

Anna-Britta Asp

Christina Tallberg

Karin Nordh
Arbetstagarrepresentant, SKTF

Margaretha Gyllenberg
Arbetstagarrepresentant, SKTF

Björn Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 februari 2011
KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Fastighetsbeståndet (31 december 2010)

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	52	8	-	-	-	-	82
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
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			**400**	**1 188**	**945**	**475**	**111**	**5**	**1**	**3125**



Total yta *(kvm)*	*Snittyta* *(kvm/lgh)*	*Årshyra* *(kr/kvm)*	*Årshyra* *(tkr)*	*Lokaler* Antal *(st)*	Totalyta *(kvm)*	*Bilplatser* Antal för uthyrn *(st)*	Bokfört värde *(tkr)*	Taxerings-värde *(tkr)*
6 211	62,1	945,90	5 875	4	100	65	13 458	49 180
2 596	66,6	1 183,36	3 072	-	-	33	24 097	25 000
20 219	74,9	866,36	17 517	29	1 517	193	129 016	159 416
1 962	70,1	1 159,53	2 275	-	-	25	16 178	19 086
621	31,1	821,26	510	2	30	-	136	-
13 598	67,0	963,67	13 104	5	172	111	30846	88 247
4 437	63,4	1 064,23	4 722	-	-	67	38 044	39 080
6 096	75,3	1 139,44	6 946	2	11	83	63 231	57 400
11 763	77,4	976,79	11 490	2	630	156	44 895	100 000
4 284	52,2	1 154,53	4 946	3	4 750	2	49 091	-
1 692	40,3	1 490,54	2 522	1	1 267	-	31 940	-
2 992	74,8	981,28	2 936	-	-	69	12 091	25 600
8 615	53,8	1 010,91	8 709	25	1 450	85	56 814	93 930
5 835	63,4	985,95	5 753	9	330	65	36 918	49 819
2 775	49,6	1 036,76	2 877	-	-	41	15 291	23 400
3 160	60,8	1 277,53	4 037	4	2 142	32	98 615	58 627
-	-	--	-	8	1 427	16	12 676	-
2 386	64,5	1 165,55	2 781	3	450	16	34 050	-
951	45,3	1 314,41	1 250	1	90	-	14 607	-
6 486	77,2	1 076,93	6 985	1	21	68	54 697	56 400
5 340	78,5	1 102,06	5 885	-	-	75	56 149	48 400
2 133	53,3	1 075,48	2 294	-	-	30	17 708	18 600
3 045	54,4	1 183,25	3 603	-	-	51	31 686	29 600
14 806	78,3	977,58	14 474	3	335	182	64 115	127 595
15 338	73,0	1 052,29	16 140			200	100 289	129 000
75 196	80,6	943,99	70 984	75	2 938	775	431 474	682 643
				1	276	-	6 076	1 895
				Egen förvaltningslokal			20 570	11 838
							2 388	2 234
222 537	71,2	996,18	221 687	177	17 936	2 440	1 506 846	1 896 990

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



Tyresö Bostäder AB

Tyresö Bostäder AB, Box 235, 135 27 Tyresö, *Besök*: Studiovägen 10
Telefon: 08-682 61 00 *Fax*: 08-712 38 56 *E-post*: info@tyresobostader.se
Organisationsnr: 556482-8787 *Bankgiro*: 461-0374 www.tyresobostader.se