



Årsredovisning 2016



Tyresö Bostäder AB

Bollmoravägen 28C-D

Koriandergr

Angelikagränd

B

Bagarsvängen
2-10

Allé

Bergalidsgången
1-2, 18-24

Kamomill
8-1

ränd

ollmorav. 6-8

-plan

Veronikagränd

Basilikagränd

gränd

Kringelkroken 12 - 22

Kv. Kringlan

Bergfotensvängen 2



Innehållsförteckning

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



VD har ordet!

Året startade med att vi sjösatte en ny organisation. Rollen som bovärd upphörde och innehållet i funktionen delades mellan fastighetstekniker och den nya rollen kundvärd. Syftet med förändringen är att skapa tydlighet i respektive funktion och möjliggöra snabbare återkoppling till våra hyresgäster men även internt. Samtidigt ökades antalet tjänster för att kunna möta vår kommande nyproduktion med tydliga funktioner och roller. Vi skapar på så sätt en organisation som möter våra kunders och hyresgästers behov och som låter företaget växa och utvecklas.

Under året blev vi klara med bytet av våra kvicksilverlampor i utomhusbelysningar mot den energi- och miljövänligare varianten LED. Det ger även en tryggare miljö då LED lyser upp omgivningen på ett bättre sätt än de gamla kvicksilverlamporna. Vi har också grävt ned och installerat ytterligare ett antal underjordsbehållare för hushållsavfall. Miljön runt omkring hanteringen av hushållsavfall blir både renare, trevligare och lättare att hantera för de som hämtar vårt avfall. I ett område startade vi tillsammans med Tyresö kommun ett projekt med matavfallsinsamling för att ge de hyresgäster som vill möjlighet att bidra till en bättre miljö.

I april fick ett antal hyresgäster bli ägare till sina hem då vi sålde 58 lägenheter till en bostadsrättsförening i Krusboda. Intäkterna ger ett bra tillskott till kommande nyproduktion och bidrar till att vi minskar vårt lånebehov. Vi har fortsatt att arbetat med ett antal planer för nyproduktion

som kommer att bidra till många fler hyresrätter och gynna Tyresös utveckling.

Projekteringen för cirka 200 lägenheter, ett P-hus och ett kontor på vårt nya område Hasselbacken har pågått under året, och som ett led i byggstarten har vi rivit ett bostadshus med tolv lägenheter samt ett antal garagelängor. Detta för att ge plats för fler lägenheter och bilplatser. I november blev vi ägare till en fastighet vid Tyresö Strand, som möjliggör kommande nyproduktion av hyresrätter även i östra Tyresö.

Tyresö i februari 2017

Maria Öberg, VD

Tyresö Bostäder AB





Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787, avger följande redogörelse för år 2016.

Verksamheten

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

Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthymingsbara ytan uppgick per den 31 december 2016 till 233 394 kvm innefattande 3 069 lägenheter (215 808 kvm) och 158 lokaler (17 586 kvm).

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod drygt 27 000 i bolagets intressentkö och antalet intresseanmälningar per ledig lägenhet har under året varierat mellan 800 till över 2 100. Omflyttningen under 2016 uppgick till 7,3 (8,5) % för hela året, varav 2,7 (3,9) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till 0,4 (0,3) % av totala hyresintäkter. Det totala hyresbortfallet uppgick till 1,2 (1,6) mkr. Fördelat på bostäder 0,6 (0,6), Lokaler 0,4 (0,8) och bilplatser 0,2 (0,2).

Bostadshyror

I januari 2016 träffades en tvåårig överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresnivån för 2016 och 2017. Det resulterade i en höjning från 1 mars 2016 med 0,75 % motsvarande en genomsnittlig hyresnivå på 1 122 kr/kvm. Från 1 januari 2017 blir hyresjusteringen 0,75 %.

Personal

Medelantalet anställda för 2016 var 40 (37) personer varav 13 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 36 (35). Medelåldern uppgick till 49 år och genomsnittlig anställningstid var 8,9 år.

Investeringar under året

Investeringar i pågående projekt har under året gjorts med 59,3 (15,6) mkr och investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 0,7 (0,1) mkr.

Underhåll

Total underhållskostnad för år 2016 uppgick till 38,5 (35,8) mkr.

Under 2016 har det genomförts underhållsarbeten i nästan 700 lägenhetsutrymmen fördelat över hela vårt bestånd, både hyresgäststyrkt underhåll och serviceunderhåll som omfattar bland annat målning och tapetsering. Utöver det har ett 200-tal badrum renoverats.

Vi har fortsatt rusta Granängsringens entreer, tvättstugor har renoverats och terrasser har kompletterats. Under 2016 har arbetet med taksäkerhet fortsatt på flera fastigheter. På Koriandergränd har vi utfört ett fasad- och takarbete, på Ekbacken har vi renoverat tvättstugor och i området Vinrankan har vi bytt ut vitvaror.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 0,9 (1,0) mkr och det hyresgäststyrda underhållet till 4,4 (5,0) mkr.



Drift- och underhållskostnader

Driftkostnader netto uppgår till 110,2 (107,8) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Ökningen avser bland annat ökad hantering av besiktningsskador. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 656 (618) kr/kvm.

Drift- och underhållskostnader (netto)

	2016		2015	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	61,6	264	60,1	252
Övriga driftkostnader	48,6	208	47,8	201
Underhållskostnader	38,5	165	35,8	150
Fastighetsskatt	4,4	19	3,6	15
Förvaltningskostnader	153,1	656	147,3	618

En genomsnittslägenhet motsvarar 70,3 kvm och kostar 6 574 kronor per månad. I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.

Driftnetto

Driftnettot uppgår till 89,2 (99,2) mkr motsvarande 382 (411) kr/kvm.

Fastigheternas värde

Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde uppgår till 5,2 (5,7) %. Direktavkastning på marknadsvärde uppgår till 2,7 (3,2) %.

<i>Bokfört värde (mkr)</i>	2016	2015
Bokfört värde 01-01	1 719,8	1 749,7
Investeringar	52,0	7,1
Avyttringar	-11,2	0
Avskrivningar	-35,6	-36,9
Återförda nedskrivningar	3,9	
Bokfört värde 12-31	1 728,9 (7 407 kr/kvm)	1 719,8 (7 215 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.

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

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 3 464 (3 225) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 1 735 (1 505) mkr.

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 130,2 (166, 7) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 68,4 (71,0) mkr. Det har använts till investeringar 84,8 (22, 1) mkr samt utdelning med 0,2 (0,4) mkr.

Sammantaget minskade likvida medel med 36,5 (+48,5) mkr.

Fastighetslån och räntor

<i>Fastighetslånen (mkr)</i>	2016	2015
Lån per 01-01	1 340	1 340
Amortering	100	0
Låneskuld per 12 - 31	1 240	1 340

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 2016-12-31

Räntejustering	Lånebelopp	Snittränta	Andel av
År	Mkr	%	totala lån %
2017	615	1,26	50
2018	300	0,38	24
2019	175	1,87	14
2020	150	0,93	12
2021	0	0,44	0
Totalt	1 240	1,13	100

<i>Säkerhet för lånen (mkr)</i>	2016	2015
Kommunal borgen	1 240	1 340

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö Kommun med 0,4 (0,4) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2016 till 5, 1 (5,4) mkr..



Brutto- och nettoränta under året

Brutto- och nettoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld (1265 Mkr)

	Ränta 2016			Ränta 2015		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	17,6	1,39	75	25,7	1,91	108
Borgensavgift	5,1	0,40	22	5,4	0,40	23
Totalt	22,7	1,79	97	31,0	2,31	131

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (183 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2016 till en skuld på 40 mkr.

Eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reservfond	Balanserade vinstmedel	S:a Eget kapital
2016-01-01	15 000	3 868	82 201	368 296	469 365
Utdelning				-237	
Årets resultat				91 607	
2016-12-31	15 000	3 868	82 201	459 666	560 735

Bolagets framtida utveckling

Detaljplanen för Temyntan blev klar på rekordtid, från planuppdrag till laga kraft på nio månader. Det möjliggör byggande av cirka 140 hyresrätter med inflyttning redan 2018. Därutöver finns planer på cirka 400 hyresrätter på eller i angränsning till våra befintliga områden, vilket bidrar till den fortsatt starka efterfrågan. Arbetet med den nya organisationen fortgår och finjusteras under 2017.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående vinstmedel på 459 665 858 disponeras enligt följande:

Utdelning	201 000
Balanseras i ny räkning	459 464 858

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



Resultaträkning Belopp i tkr

	Not	2016	2015
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter	1	267 305	268 571
Övriga förvaltningsintäkter		4 023	5 391
Summa nettoomsättning		271 329	273 962
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Underhållskostnader		-38 474	-35 844
Driftkostnader	2-3	-110 272	-107 969
Personalkostnader	4-6	-28 939	-26 441
Fastighetsskatt		-4 408	-4 495
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10-12	-38 610	-37 926
Summa rörelsekostnader		-220 703	-212 676
Vinst vid avyttring av fastighet		74 669	0
Rörelseresultat		125 294	61 286
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		161	239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 687	-31 020
Summa finansiella poster	7	-22 526	-30 781
Resultat efter finansiella poster		102 768	30 505
Bokslutsdispositioner	8	-4 973	-5 906
Resultat före skatt		97 795	24 599
Skatt på årets resultat	9	-6 189	-5 550
Årets resultat		91 607	19 049

Balansräkning Belopp i tkr

<i>Tillgångar</i>	Not	2016-12-31	2015-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader & mark	10	1 728 979	1 719 840
Inventarier	11	2 685	3 000
Pågående nybyggnader	12	60 961	29 008
Summa materiella anläggningstillgångar		1 792 625	1 751 848
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 007	761
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 007	761
Summa anläggningstillgångar		1 793 632	1 752 609
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristig fordran på ägaren		0	924
Hyses- och kundfordringar		693	507
Övriga fordringar	13	1 052	901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 289	3 815
Summa kortfristiga fordringar		6 034	6 148
Kassa och bank	15	130 166	166 668
Summa omsättningstillgångar		136 201	172 816
Summa tillgångar		1 929 832	1 925 425

Balansräkning Belopp i tkr

<i>Eget kapital & skulder</i>	Not	2016-12-31	2015-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 15 000 aktier á nom 1 000 kr		15 000	15 000
Uppskrivningsfond		3 867	3 867
Reservfond		82 201	82 201
Summa bundet eget kapital		101 069	101 069
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		368 059	349 248
Årets resultat		91 607	19 049
Summa fritt eget kapital	16	459 666	368 296
Summa eget kapital		560 735	469 365
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	8	13 524	9 778
Överavskrivning		1 227	0
Summa obeskattade reserver		14 751	9 778
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	40 235	36 556
Summa avsättningar		40 235	36 556
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kredinstitut	18	1 240 000	1 340 000
Summa långfristiga skulder		1 240 000	1 340 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		29 600	20 971
Skuld till ägaren		8 188	6 823
Övriga kortfristiga skulder		4 552	6 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	31 772	34 938
Summa kortfristiga skulder		74 112	69 726
Summa skulder		1 369 098	1 456 060
Summa eget kapital och skulder		1 929 832	1 925 425

Kassaflödesanalys Belopp i tkr

	2016	2015
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	102 768	30 505
Avskrivningar som belastar resultatet	38 610	37 926
Realisationsvinster som belastar resultatet	-74 669	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	66 709	38 431
<i>Förändringar av rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-133	- 1 394
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	1 877	4 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 453	71 043
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-84 759	-22 103
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	80 040	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 719	-22 103
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagning (+)/amortering (-) av låneskulder	-100 000	0
Utdelning	-237	-393
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-393	-393
Årets kassaflöde	-36 502	48 547
Likvida medel vid årets början	166 668	118 120
Summa likvida medel vid årets slut	130 166	166 667

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNR 2012: 1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

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

Skatter

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

Värderingsprinciper

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår

förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnad och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

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

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

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

Finansiell skulder och tillgångar

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

Noter

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



Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2016	2015
Bostäder	239 186	240 473
Lokaler	22 379	22 587
Övrigt	6 956	7 156
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-551	-604
Lokaler	-413	-847
Övrigt	-252	-193
Summa hyresintäkter	267 305	268 571

Not 2 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel och städ	15 370	14 028
reparationer	7 380	7 767
<i>Taxebundna kostnader</i>		
- vatten	13 381	12 698
- el	10 150	9 496
- avfallshantering	9 581	9 610
- uppvärmning	28 492	28 339
Övriga driftkostnader	25 919	26 032
Summa driftkostnader	110 272	107 969

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016	2015
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	310	143
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	19	0
Skatterådgivning	0	0
Andra uppdrag	0	0
Summa arvode och kostnadsersättningar till revisorer	329	143



Not 4 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

2016		2015	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
40	66%	37	68%

I bolagets styrelse är 46% (38%) av ledamöterna kvinnor och i bolagets ledning är 57% (40%) kvinnor.

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

2016		2015	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 257	16 130	1 249	14 645

Styrelsen

Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 76 tkr (100) tkr och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 169 tkr (155) 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 12 tkr. Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2016		2015	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
17 387	7 719 (Varav pensionskost. 2 372)	15 894	6 787 (Varav pensionskost. 1 767)

Av årets pensionskostnader avser 359 (251) tkr gruppen styrelse och VD.

Not 7 Finansiella poster

	2016	2015
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Fondemission	0	0
Ränteintäkter	3	8
Dröjsmålsräntor	157	231
Summa	161	239
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Fastighetslån	17 574	25 652
Övriga räntor	37	7
Övriga kostnader i resultat	0	0
Borgensavgift Tyresö kommun	5 076	5 361
Summa	22 687	31 020

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Förändring överavskrivningar	-1 227	0
Förändring periodiseringsfond	-3 746	-5 906
Summa	-4 973	-5 906

Not 9 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Årets skatt	2 480	3 902
Korrigerig f.å skatt	30	-13
Uppskjuten skatt	3 679	1 661
Summa	6 189	5 550
Avstämning aktuell skatt		
Resultat för skatt	97 795	24 599
Ej skattepliktiga intäkter	-74 672	-1
Ej avdragsgilla kostnader	169	110
Skillnaden mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar	-12 055	-6 990
Underskottsavdrag	0	0
Schablonintäkt p-fond	35	18
Beskattningsbart resultat	11 272	17 736
Skatt 22%	2 480	3 902



Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	2 062 787	2 056 490
Nyanskaffningar byggnader under året	42 218	7 066
Avyttring byggnader	-22 427	-769
Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	9 144	9 144
Avyttring markanläggningar under året	0	0
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	182 109	182 109
Nyanskaffning mark under året	8 987	0
Uppskrivning mark	0	0
Avyttring mark under året	-1 402	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 282 250	2 254 040
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan för:</i>		
Byggnader och markanläggningar	-520 391	-484 261
Avyttring under året	12 675	480
Årets avskrivningar enligt plan *	-35 614	-36 610
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-543 330	-520 391
Ackumulerade nedskrivningar	-13 809	-13 809
Årets nedskrivningar	3 867	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 942	-13 809
Utgående planenligt restvärde	1 728 978	1 719 840
Utgående bokfört värde	1 728 978	1 719 840

Not 11 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 090	16 992
Nyanskaffningar under året	717	98
Avyttringar och utrangeringar under året	-2 413	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 394	17 090
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 090	-13 062
Avyttringar och utrangeringar under året	2 413	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 032	-1 028
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 709	-14 090
Utgående planenligt restvärde	2 685	3 000
Utgående bokfört värde	2 685	3 000

Not 11 fortsättning.

Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 922 tkr redovisas som externa kostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 3 422 tkr.

Not 12 Pågående nybyggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 008	14 069
Nyanskaffningar/inköp under året	59 304	15 579
Överfört till färdigställda fastigheter	-27 351	-640
Summa pågående ny- och ombyggnad	60 961	29 008

Not 13 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	526	603
Momsfordran	526	298
Summa övriga fordringar	1 052	901

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalad försäkringspremie	2 038	0
Förutbetalad VA-avgift	0	1 121
Förutbetalad renhållningsavgift	0	380
Upplupen intäkt, parkering	0	500
Övriga förutbetalda kostnader	2 251	1 814
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 289	3 815

Not 15 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	7	1
Swedbank	130 098	166 630
Övriga banker	62	37
Summa kassa och bank	130 166	166 668

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

Not 16 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel på 459 665 858 disponeras enligt följande.

Utdelning	201 000
Balanseras i ny räkning	459 464 858

Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	-40 235	-36 556
Skattemässigt restvärde	1 356 400	1 371 569
Bokfört restvärde byggnader	1 539 285	1 537 731
Skuld (temporär)	-182 885	-166 162
Uppskjuten skatteskuld 22%	-40 235	-36 556

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen	1 240 000	1 340 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	1 240 000	1 340 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Semesterlön	1 206	1 202
Utgiftsräntor	3 145	4 429
Förutbetalda hyror	21 721	21 384
Övriga upplupna kostnader	5 701	7 924
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 772	34 939

Not 20 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Garantiåtagande FASTIGO	305	305

Femårsöversikt (Nyckeltal)

		2016	2015	2014	2013	2012
Bostäder	st	3 069	3 129	3 128	3 280	3 280
Bostads- och lokalyta	kvm	233 394	238 204	238 376	250 966	250 793
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 122	1 107	1 094	1 077	1 055
Omflyttningsfrekvens	%	7,3	8,5	8,9	9,7	9,8
Vakanser, bostäder per 1231	st	0	1	1	3	3
Omsättning	Mkr	271	274	274	280	270
Resultat efter finansiella poster	Mkr	102	31	205	21	13
Balansomslutning	Mkr	1 930	1 925	1 891	1 956	1 928
Direktavkastning bokfört värde	%	5,2	5,7	5,8	5,8	5,6
Direktavkastning marknadsvärde	%	2,7	3,2	3,4	3,5	3,5
Synligt eget kapital	Mkr	561	469	451	249	233
Avkastning på eget kapital	%	17,5	4,1	56,2	6,8	7,0
Soliditet	%	29,7	24,9	24,0	12,8	12,1
Justerad soliditet	%	52,2	47,9	46,0	39,2	35,3
Fastighetslån	Mkr	1 240	1 340	1 340	1 605	1 605
Skuldsättningsgrad	ggr	2,2	2,9	3,0	6,4	6,9
Genomsnittlig låneränta	%	1,13	1,68	2,27	2,73	2,89
Fastighetsinvesteringar	Mkr	60	18	22	15	14
Årsanställda	antal	36	37	36	38	38
Personalomsättning	%	10,1	10,8	16,2	15,4	8,1

Från och med 2013 har redovisningsprinciperna förändrats (K3)





Definitioner

Driftnetto kr/kvm

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

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittligt bokförda värde

Synligt eget kapital

Redovisat eget kapital

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital

Soliditet

Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till synligt eget kapital

Genomsnittlig låneränta

Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen

Årsanställda

Omräkning av antalet anställda till helårsarbetande med tillämpande av vägd årsarbetstid

Personalomsättning

Antalet avgångar i förhållande till genomsnittligt antal anställda

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tyresö Bostäder AB för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tyresö Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Tyresö Bostäder AB enligt god revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av rapporten 'VD har ordet' men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Revisionsberättelse fortsättning



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tyresö Bostäder AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tyresö Bostäder AB enligt god revisionssed 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 14 mars 2017

KPMG AB

Björn Flink

Auktoriserad revisor



Lekmannarevisorns granskningsrapport för 2016

Foto: Leif Johansson

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB
Organisationsnummer 556482-8787

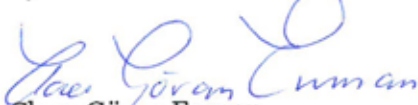
Granskningsrapport för år 2016

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2016.

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 22 mars 2017



Claes-Göran Enman

Av kommunfullmäktige i Tyresö kommun
utsedd lekmannarevisor



Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer.

Ordinarie ledamöter

Leif Kennerberg (kd), ordförande
Leif Lanke (fp), vice ordförande
Dick Bengtson (m)
Bertil Axelsson (c)
Thomas Henriksson (s)
Liselotte Stjernfeldt (m)
Susann Ronström (s)
Marie Åkesdotter (mp)
Mathias Tegnér (s)
Ann-sofie Persson, arbetstagarrepresentant,
Vision
Dan Lundqvist, fastighet

Suppleanter

Ida Antonsson (m)
Ulla Hoffmann (v)

Lekmannarevisor

Claes-Göran Enman

Revisor

KPMG AB

Huvudansvarig revisor

Björn Flink, auktoriserad revisor

Ledande befattningshavare

Maria Öberg, verkställande direktör
Pär Ihr, underhållschef
Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare
Jan Stenman, förvaltningschef
Birger Salminen, teknisk chef
Christina Lind, ekonomichef
Mari Örnevall, kundservicechef

Tyresö den 10 februari 2017



Leif Kennerberg
Ordförande



Bertil Axelsson



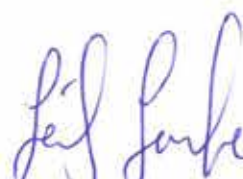
Thomas Henriksson



Liselotte Stjernfeldt



Marie Åkesdotter



Leif Lanke
Vice ordförande



Dick Bengtson



Susann Ronström



Mathias Tegnér



Maria Öberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 mars 2017
KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor

Fastighetsbeståndet (31 december 2016)

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
Tyresö Strand	1950,1960	-	16	4	-	-	-	-	-	20
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	22	52	6	-	-	-	-	80
Björkdalen	1994	-	27	15	-	-	-	-	-	42
Björkberget	2012	-	-	59	15	-	-	-	-	74
Åkervägen	1983	-	-	16	8	16	-	-	-	40
Centralområdet	1958	1993-1994	49	78	28	5	-	-	-	160
Vinrankan	1949,1983	-	10	52	14	16	-	-	-	92
Kamomillen	1985	-	21	35	-	-	-	-	-	56
Alléplan	1974	2008	18	18	12	4	-	-	-	52
Landstingshuset Trollbäcken	1975-1977	2005	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicehuset Trollbäcken	1991	-	8	18	7	4	-	-	-	37
Ängsgården	1992,1998	-	21	-	-	-	-	-	-	21
Veronikan	1990	-	-	32	27	20	5	-	-	84
Kattfoten	2011	-	27	30	18	8	-	-	-	83
Bergaliden	1991	-	4	28	18	18	-	-	-	68
Linblomman	1988	-	20	15	5	-	-	-	-	40
Rullstensåsen	1993	-	22	27	7	-	-	-	-	56
Koriandern	1982-1983	-	-	64	42	85	1	1	-	193
Angelikan/Basilikan	1987-1988	-	30	60	60	45	15	-	-	210
Granängsringen	1968-1969	1986-1991	10	331	360	169	65	4	1	940
Hasselbacken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Studiosvägen 10	1990-1991	2002	-	-	-	-	-	-	-	-
Trångsundsvägen 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt			401	1 185	925	455	97	5	1	3 069

<i>Total yta</i> (kvm)	<i>Snittyta</i> (kvm/lgh)	<i>Årshyra</i> (kr/kvm)	<i>Årshyra</i> (tkr)	<i>Lokaler</i>		<i>Bilplatser</i>
				<i>Antal</i> (st)	<i>Totalyta</i> (kvm)	<i>Antal för uthyrn (st)</i>
6 211	62,1	1 036,10	6 435	4	103	67
2 596	66,6	1 292,28	3 355	-	-	33
19 535	75,7	950,60	18 569	27	1 374	202
1 962	70,1	1 266,99	2 486	-	-	25
589	29,5	847,20	499	2	30	-
10 618	73,2	1 085,32	11 524	3	163	111
4 437	63,4	1 163,81	5 164	-	-	67
6 096	75,3	1 244,88	7 589	3	27	85
4 118	51,5	1 266,74	5 216	4	5 508	28
1 666	39,7	1 625,79	2 709	1	1 267	-
4 923	66,5	1 612,24	7 937	6	778	19
2 992	74,8	1 074,37	3 215	-	-	64
8 615	53,8	1 106,20	9 530	25	1 521	80
5 835	63,4	1 084,17	6 326	8	277	65
2 775	49,6	1 133,99	3 147	-	-	41
3 160	60,8	1 393,71	4 404	4	2 142	33
-	-	-	-	8	1 427	18
2 386	64,5	1 272,98	3 037	3	450	16
951	45,3	1 433,75	1 363	1	90	-
6 486	77,2	1 177,31	7 636	1	21	67
4 514	54,4	1 525,90	6 888	1	13	69
5 340	78,5	1 204,62	6 433	-	-	78
2 133	53,3	1 175,96	2 508	-	-	30
3 045	54,4	1 292,41	3 935	-	-	51
15 116	78,3	1 079,05	16 311	1	25	183
15 338	73,0	1 150,86	17 651	-	-	200
75 386	80,2	1 036,61	78 146	56	2 450	777
-	-	-	-	-	-	-
Egen förvaltnings-						
80	-	1 386,63	111	1	16	
216 902	70,7	1 116,28	242 124	158	17 682	2 409

