Årsredovisning 2015

Tyresö Bostäder AB




Bollmoravägen 28C - D


Koriandergr


Angelikagränd


B


Allé
Bagarsvängen
2-10
Bergalidsgången
1-2,18-24

Kamomill
8-1


ränd
ollmorav. 6–8
-plan
Veronikagränd
Basilikagränd
Bergfotensvängen 2
gränd
Kringelkroken 12 - 22
Kv. Kringlan







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!

Vi kan se tillbaka på ännu ett år med gott resultat som stärker bolagets ekonomi inför kommande nyproduktion. Under året har vi arbetat med flera planer för Tyresös utveckling, där vi ingår som en naturlig del med att sträva efter att bygga prisvärda hyresrätter för de som vill leva och bo i Tyresö.

Vi har också varit flitiga i att underhålla våra fastigheter och jag vill gärna dela med mig några av de projekt som bidrar till att modernisera våra hus och lyfta våra områden till en högre standard.

Vi har påbörjat installation av postboxar i ett av våra områden. Postboxar är en självklarhet idag vid nyproduktion och av arbetsmiljöskäl för de som delar ut post kommer vi även sätta upp postboxar i våra äldre entréer där möjlighet finns. Vi minskar då springet i våra trapphus och samtidigt möjliggör vi också så mindre paket kan lämnas i en postbox istället för att hämtas på olika utlämningsställen.

Vi har också grävt ned och installerat ytterligare ett antal underjordsbehållare för hushållsavfall, elva stycken totalt fördelat på sju områden. Planen är att de flesta av våra områden så småningom ska ha dessa behållare istället för soprum eller sopskåp. Miljön runt omkring hanteringen av hushållsavfall blir både renare, trevligare och lättare att hantera för de som hämtar vårt avfall.

Vi har också fortsatt med bytet av våra kvicksilverlampor i utomhusbelysningar mot den energi- och miljövänligare varianten LED. Det ger också en tryggare miljö då LED lyser upp omgivningen på ett bättre sätt än de gamla kvicksilverlamporna.

Under året har vi planerat och arbetat fram en ny organisation som vi kommer att sjösätta i början av 2016. Vi vill bygga en organisation som möter kunders och hyresgästers behov och som låter företaget växa och utvecklas smidigt, både vad gäller medarbetare och verksamhetsmässigt. Det blir också lättare att möta vår kommande nyproduktion med tydliga funktioner och roller.



Tyresö i februari 2016

Maria Öberg, VD

Tyresö Bostäder AB



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787, avger följande redogörelse för år 2015.

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 uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2015 till 238 204 kvm innefattande 3 129 lägenheter (220 316 kvm) och 162 lokaler (17 888 kvm).

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod knappt 25 000 i bolagets intressentkö och antalet intresseanmälningar per ledig lägenhet har under året varierat mellan 200 till över 1 200. Omflyttningen under 2015 uppgick till 8,5 (8,9) % för hela året, varav 3,9 (4,1) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga utom en lägenhet uthyrda, under kontraktsteckнande eller under renovering.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till 0,3 (0,2) % av totala hyresintäkter. Det totala hyresbortfallet uppgick till 1,6 (1,1) mkr. Fördelat på bostäder 0,6 (0,5), Lokaler 0,8 (0,4) och bilplatser 0,2 (0,2).

Fördelning av hyresbortfallet (mkr)	**2015**	**2014**
Bostäder	0,6	0,5
Lokaler	0,8	0,4
Bilplatser	0,2	0,2
Totalt	**1,6**	**1,1**

Bostadshyror

Bostadshyrorna för 2015 höjdes med 0,95 % från 1 januari. Den genomsnittliga hyresnivån för bostäder uppgick därefter till 1107 kr/kvm för hela fastighetsbeståndet.

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 1 116 kr/kvm. Från 1 januari 2017 blir hyresjusteringen 0,75 %.

Personal
Medelantalet anställda för 2015 var 37 (37) personer varav 13 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 36 (36). Medelåldern uppgick till 48 år och genomsnittlig anställningstid var 8,9 år.

Investeringar under året
Investeringar i pågående projekt har under året gjorts med 15,6 (11,7) mkr och investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 0,1 (1,7) mkr.

Underhåll
Total underhållskostnad för år 2015 uppgick till 35,8 (35,5) mkr.

Under 2015 har det genomförts underhållsarbeten i nästan 700 lägenhetsutrymmen fördelat över hela vårt bestånd, både hyresgäststyrt underhåll och serviceunderhåll som omfattar bland annat målning och tapetsering. Utöver det har ett 120-tal badrum renoverats.

Vi har fortsatt rusta Granängsringens entréer, tvättstugor har renoverats, terrasser har kompletterats och ett taksäkerhetsprojekt har genomförts. På Kamomillgränd har ute-entréer och förråd målats. Det har även gjorts byten av stuprör på Kamomillgränd. Taket har blivit omlagt på Pärlröksgången i Krusboda. Under året har vi utbytt nyckeltuber i halva vårt bestånd. Installering av underjordsbehållare har gjorts i områdena Kringelkroken, Gösen, Vinrankan, K:a 7-9, Åkervägen, Linblomman samt Veronikagränd. Med goda resultat för både hyresgäster, miljö och ekonomin har utomhusbelysningen i tre områden bytts till energisnål LED-teknik.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 1,0 (0,8) mkr och det hyresgäststyrda underhållet till 5,0 (5,3) mkr.



Drift- och underhållskostnader

Driftkostnader netto uppgår till 107,8 (104,4) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Ökningen avser bland annat ökad hantering av besiktningsskador. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 618(595) kr/kvm

Drift- och underhållskostnader (netto)

	2015		2014	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	60,1	252	62,3	257
Övriga driftkostnader	47,8	201	42,4	175
Underhållskostnader	35,8	150	35,6	147
Fastighetsskatt	3,6	15	3,7	15
Förvaltningskostnader	**147,3**	**618**	**143,7**	**595**

En genomsnittslägenhet motsvarar 70,4 kvm och kostar 6 498 kronor per månad.
I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.

Driftnetto

Driftnettot uppgår till 99,2 (104,1) mkr motsvarande 411 (431) kr/kvm.

Fastigheternas värde

Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde uppgår till 5,7 (5,8) %. Direktavkastning på marknadsvärde uppgår till 3,2 (3,4) %.

Bokfört värde (mkr)	**2015**		**2014**	
Bokfört värde 01-01	1 749 6		1 810,4	
Investeringar	7,1		18,3	
Uppskrivning mark	0		3,8	
Avyttringar	0		-42,4	
Avskrivningar	-36,9		-36,6	
Nedskrivningar	**0**		**-3,9**	
Bokfört värde 12-31	**1 719,8**	**(7 215 kr/kvm)**	**1 749,6**	**(7 340 kr/kvm)**

Bolaget har vid bokslutstidpunkten gjort en intern värdering av fastighetsbeståndet. Bedömning har gjorts efter faktiska hyror samt schablonvärdering avseende drift och underhåll. Bedömningen ger en indikation om varje enskild fastighets värde. Ett urval av fastigheter har de senaste åren värderats externt och det beräknade marknadsvärdet har använts i den interna värderingen.

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 3 225 (3 059) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 1 505 (1 309) mkr.

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 166,7 (118,1) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 71,0 (263,2) mkr. Det har använts till investeringar 22,1 (13,4) mkr samt utdelning med 0,4 (0,5) mkr.

Sammantaget ökade likvida medel med 48,5 (26,8) mkr.

Fastighetslån och räntor

Fastighetslånen (mkr)	**2015**	**2014**
Lån per 01-01	1 340	1 605
Amortering	0	265
Låneskuld per 12 - 31	**1 340**	**1 340**

Bolagets policy för räntebindning innebär att högst 40 % av lånestocken ska ha rörlig ränta, resterande del ska ha bunden ränta fördelat på högst fyra år (20/20/10/10 %). Viss avvikelse kan ske i intervall om +/- 10 % för att utnyttja kortsiktiga ränterörelser på penningmarknaden.

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

Lån och medelränta per 2015-12-31

Räntejustering År	**Lånebelopp Mkr**	**Snittränta %**	**Andel av totala lån %**
2016	590	1,56	44
2017	375	1,74	28
2018	200	0,72	15
2019	125	2,76	9
2020	50	3,89	4
Totalt	**1 340**	**1,68**	**100**

Säkerhet för lånen (mkr)	**2015**	**2014**
Kommunal borgen	1 340	1 340
Fastighetsinteckningar	0	0
Totalt	**1 340**	**1 340**

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö Kommun med 0,4 (0,4) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2015 till 5,4 (5,7) mkr.



Brutto- och nettoränta under året

Brutto- och nettoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld

	Ränta 2014			Ränta 2014		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	25,7	1,91	108	35,4	2,41	147
Borgensavgift	5,4	0,40	23	5,7	0,38	23
Totalt	**31,0**	**2,31**	**131**	**41,1**	**2,79**	**170**

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (166 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2015 till en skuld på 37 mkr.

Vindkraft

Tyresö Bostäder har tillsammans med Tyresö kommun bildat ett enkelt bolag, Tyresö vindkrafts-leasing (TVL) i syfte att bedriva elkraftsproduktion. För detta ändamål leasar TVL ett vindkraft-verk som ägs av Tyresö Vindkraft AB, ett av Tyresö kommun helägt bolag. Vindkraftverket är beläget i Börsjövaden i Dalarna.

Vindkraftverket beräknas ha en årlig produktion på drygt 8 GWh vilket motsvarar cirka 22 % av Tyresö kommuns och Tyresö Bostäders sammanlagda elförbrukning. Nyttjandet av den pro-ducerade elen samt alla kostnader som uppkommer i verksamheten under leasingavtalet ska fördelas med 33 % på Tyresö Bostäder och med 67 % på Tyresö kommun.

Leasingperioden löper på 20 år från december 2014 med en möjlig förlängningsperiod på två år. Leasingavgiftens storlek baseras på vindkraftverkets driftskostnader och kostnader för avskrivning. Justering av avgiften ska ske så att avgiften täcker de årliga verkliga kostnaderna för elproduk-tionen inklusive eventuella effekter av ändrade redovisnings- och skatteregler.

Samtliga kostnader och eventuella intäkter som tillkommer Tyresö Bostäder nettoredovisas som elkostnader i Tyresö Bostäders redovisning. 2015 års nettokostnad, 844 tkr, motsvarar en kostnad om 0,33 kronor per kilowattimme för den från vindkraftverket levererade elen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel på 368 296 322 disponeras enligt följande

Utdelning	237 000
Balanseras i ny räkning	368 059 322

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

Bolagets framtida utveckling
Den stabila efterfrågan på hyresrätter förväntas kvarstå. Projektering och upphandling för byggande av cirka 200 lägenheter är påbörjad och ansökan om planbesked för ytterligare ett hundratal lägenheter kommer att göras under våren 2016. En ny organisation med kunddialogen i fokus sjösätts i januari 2016.







Resultaträkning Belopp i tkr

	Not	2015	2014
Nettoomsättning		268 571	
Hyresintäkter	1	5 391	269 297
Övriga förvaltningsintäkter		**273 962**	4 549
Summa nettoomsättning			**273 846**
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-35 844	-35 558
Driftkostnader	2-3	-107 969	-104 654
Personalkostnader	4-6	-26 441	-24 919
Fastighetsskatt		-4 495	-4 603
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10-12	**-37 926**	-41 510
Summa rörelsekostnader		**-212 676**	**-211 243**
Vinst vid avyttring av fastighet		0	182 577
Rörelseresultat		**61 286**	**245 180**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		239	714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 020	-41 090
Summa finansiella poster	7	**-30 781**	**-40 376**
Resultat efter finansiella poster		**30 505**	**204 804**
Bokslutsdispositioner	8	-5 906	-3 872
Resultat före skatt		**24 599**	**200 932**
Skatt på årets resultat	9	-5 550	-3 036
Årets resultat		**19 049**	**197 897**

Balansräkning Belopp i tkr

Tillgångar	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader & mark	10	1 719 840	1 749 673
Inventarier	11	3 000	3 930
Pågående nybyggnader	12	29 008	14 069
Summa materiella anläggningstillgångar		1 751 848	1 767 672
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		761	979
Summa finansiella anläggningstillgångar		**761**	**979**
Summa anläggningstillgångar		**1 752 609**	**1 768 651**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristig fordran på ägaren		925	299
Hyres- och kundfordringar		507	575
Övriga fordringar	13	901	977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 815	2 685
Summa kortfristiga fordringar		**6 148**	**4 536**
Kassa och bank	15	166 668	118 120
Summa omsättningstillgångar		**172 816**	**122 656**
Summa tillgångar		**1 925 425**	**1 891 307**

Balansräkning Belopp i tkr

Eget kapital & skulder	Not	2015-12-31	2014-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 15 000 aktier á nom 1 000 kr		15 000	15 000
Uppskrivningsfond		3 868	3 868
Reservfond		82 201	82 201
Summa bundet eget kapital	16	101 069	101 069
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		349 248	151 744
Årets resultat		19 049	197 897
Summa fritt eget kapital	16	368 296	349 641
Summa eget kapital		**469 365**	**450 710**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	8	9 778	3 872
Summa obeskattade reserver		9 778	3 872
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	36 556	34 894
Summa avsättningar		36 556	34 894
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 340 000	1 340 000
Summa långfristiga skulder		1 340 000	1 340 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 971	15 599
Skuld till ägaren		6 823	7 567
Övriga kortfristiga skulder		6 993	3 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	34 938	34 704
Summa kortfristiga skulder		69 726	61 831
Summa skulder		**1 456 060**	**1 440 597**
Summa eget kapital och skulder		**1 925 425**	**1 891 307**
Ansvarsförbindelser			
Garantiåtagande FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)		305	305

Kassaflödesanalys Belopp i tkr

	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	30 505	204 804
Avskrivningar som belastar resultatet	37 926	41 510
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	68 431	246 314
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-1 394	23 659
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	4 007	-6 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71 044	263 205
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-22 103	-13 367
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	42 374
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 103	29 007
Finansieringsverksamheten		
Upptagning (+)/amortering (-) av låneskulder	0	265 000
Utdelning	-393	-452
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-393	-265 452
Årets kassaflöde	**48 548**	**26 760**
Likvida medel vid årets början	**118 120**	**91 360**
Summa likvida medel vid årets slut	**166 668**	**118 120**

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 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

	2015	2014
Bostäder	240 473	240 846
Lokaler	22 587	22 411
Övrigt	7 156	7 137
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-604	-440
Lokaler	-847	-431
Övrigt	-193	-226
Summa hyresintäkter	**268 571**	**269 297**

Not 2 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel och städ	14 028	13 616
reparationer	7 767	6 963
Taxebundna kostnader		
- vatten	12 698	12 815
- el	9 496	11 527
- avfallshantering	9 610	9 136
- uppvärmning	28 339	28 824
Övriga driftkostnader	26 032	21 774
Summa driftkostnader	**107 969**	**104 654**

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015	2014
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	143	166
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andra uppdrag	0	0
Summa arvode och kostnads-ersättningar till revisiorer	143	166



Not 4 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

2015		2014	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
37	68%	37	62%

I bolagets styrelse är 38% (23%) av ledamöterna kvinnor och i bolagets ledning är 40% (60%) kvinnor.

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

2015		2014	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 249	14 645	1 319	14 357

Styrelsen
Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 100 (141) tkr och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 155 (160) tkr.

VD
Pensionsförmåner utgår i enlighet med Tyresö Bostäders avtal KAP-KL samt avtal om Alternativ KAP-KL. Pensionsålder 65 år.

Tyresö Bostäder har tecknat sjukvårdsförsäkring för VD med årlig premie på 9 tkr. Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2015		2014	
Löner och andra ersätt-ningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
15 894	6 787 *(Varav pensionskost. 1 767)*	15 676	5 961 *(Varav pensionskost. 1 543)*

Av årets pensionskostnader avser 251 (220) tkr gruppen styrelse och VD.

Not 7 Finansiella poster

	2015	2014
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Fondemission	0	0
Ränteintäkter	8	428
Dröjsmålsräntor	231	286
Summa	**239**	**714**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Fastighetslån	25 652	35 411
Ränteskillnadsersättning mm	8	14
Övriga räntor	7	7
Övriga kostnader i resultat	0	0
Borgensavgift Tyresö kommun	5 361	5 665
Summa	**31 020**	**41 090**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2015	2014
Förändring periodiseringsfond	-5 906	-3 872
Summa	**-5 906**	**-3 872**

Not 9 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Årets skatt	3 902	2 568
Korrigering f.å skatt	-13	0
Uppskjuten skatt	1 661	467
Summa	5 550	3 036
Avstämning aktuell skatt		
Resultat för skatt	24 599	200 932
Ej skattepliktiga intäkter	-1	-182 579
Ej avdragsgilla kostnader	110	80
Skillnaden mellan bokförda- och skattemässiga avskriv-ningar	-6 990	-3 248
Underskottsavdrag	0	-3 569
Schablonintäkt p-fond	18	58
Beskattningsbart resultat	17 736	11 674
Skatt 22%	3 902	2 568

Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	2 058 731	2 089 703
Nyanskaffningar byggnader under året	7 066	18 271
Avyttring byggnader	-769	-49 243
Ackumulerade anskaffnings-värden markanläggningar	6 903	7 342
Avyttring markanläggningar under året	0	-439
Ackumulerade anskaffnings-värden mark	182 109	185 989
Uppskrivning mark	0	3 867
Avyttring mark under året	0	-7 747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 254 040**	**2 247 743**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Byggnader och markanläggningar	-484 261	-462 723
Avyttring under året	480	15 055
Årets avskrivningar enligt plan *	-36 610	-36 593
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-520 391**	**-484 261**
Ackumulerade nedskriv-ningar	-13 809	-9 942
Årets nedskrivningar	0	-3 867
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-13 809**	**-13 809**
Utgående planenligt rest-värde	**1 719 840**	**1 749 673**

Not 11 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 992	15 505
Nyanskaffningar under året	98	1 705
Avyttringar och utrangeringar under året	0	-218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 090**	**16 992**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 062	-12 190
Avyttringar och utrangeringar under året	0	166
Årets avskrivningar enligt plan	-1 028	-1 038
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-14 090**	**-13 062**
Utgående planenligt restvärde	**3 000**	**3 930**
Utgående bokfört värde	**3 000**	**3 930**

Not 11 fortsättning.
Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 483 tkr redovisas som externa kostnader Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 1.257 tkr.

Not 12 Pågående nybyggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 069	20 638
Nyanskaffningar/inköp under året	15 579	10 997
Överfört till färdigställda fastigheter	-640	-17 566
Summa pågående ny- och ombyggnad	**29 008**	**14 069**

Not 13 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	603	646
Momsfordran	298	331
Summa övriga fordringar	**901**	**977**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald VA-avgift	1 121	0
Förutbetald renhållnings-avgift	380	0
Upplupen intäkt, parkering	500	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 814	2 685
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**3 815**	**2 685**

Not 15 Kassa och bank

	2014-12-31	2014-12-31
Kassa	1	1
Swedbank	166 630	118 119
Övriga banker	37	
Summa kassa och bank	**166 668**	**118 120**

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



Not 16 Eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa Eget kapital
2015-01-01	**15 000**	**3 868**	**82 201**	**349 641**	**450 710**
Utdelning				-393	
Årets resultat				19 049	
2015-12-31	**15 000**	**3 868**	**82 201**	**368 296**	**469 365**



Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2015-12-31	**2014-12-31**
Byggnader och mark	-36 556	-34 894
Skattemässigt restvärde	1 371 569	1 408 952
Bokfört restvärde byggnader	1 537 731	1 567 564
Skuld (temporär)	-166 162	-158 612
Uppskjuten skatteskuld 22%	-36 556	-34 894

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	**2014-12-31**
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen	1 340 000	1 290 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	0	50 000
Summa	1 340 000	1 340 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Femårsöversikt (Nyckeltal)

		2015	2014	2013	2012	2011
Bostäder	st	3 129	3 128	3 280	3 280	3 206
Bostads- och lokalyta	kvm	238 204	238 376	250 966	250 793	244 661
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 107	1 094	1 077	1 055	1 029
Omflyttningsfrekvens	%	9,2	8,9	9,7	9,8	9,2
Vakanser, bostäder per 1231	st	1	1	3	3	0
Omsättning	Mkr	274	274	280	270	255
Resultat efter finansiella poster	Mkr	31	205	21	13	17
Balansomslutning	Mkr	1 925	1 891	1 956	1 928	1 921
Direktavkastning bokfört värde	%	5,7	5,8	5,8	5,6	6,1
Direktavkastning marknadsvärde	%	3,2	3,4	3,5	3,5	4,0
Synligt eget kapital	Mkr	469	451	249	233	218
Avkastning på eget kapital	%	4,1	56,2	6,8	7,0	5,7
Soliditet	%	24,9	24,0	12,8	12,1	11,3
Justerad soliditet	%	47,9	46,0	39,2	35,3	32,2
Fastighetslån	Mkr	1 340	1 340	1 605	1 605	1 605
Skuldsättningsgrad	ggr	2,9	3,0	6,4	6,9	7,4
Genomsnittlig låneränta	%	1,68	2,27	2,73	2,89	2,88
Fastighetsinvesteringar	Mkr	18	22	15	14	234
Årsanställda	antal	37	36	38	38	36
Personalomsättning	%	10,8	16,2	15,4	8,1	11,8

Från och med 2013 har redovisningsprinciperna förändrats (K3)




Kumla Allé



Definitioner

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

Direktavkastning
Driftnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittligt bokförda värde

Synligt eget kapital
Redovisat eget kapital

Avkastning på eget kapital
Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital

Soliditet
Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till synligt eget kapital

Genomsnittlig låneränta
Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen

Årsanställda
Omräkning av antalet anställda till helårsarbetande med tillämpande av vägd årsarbetstid

Personalomsättning
Antalet avgångar i förhållande till genomsnittligt antal anställda



Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tyresö Bostäder AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tyresö Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tyresö Bostäder AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15 mars 2016

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor



Lekmannarevisorns granskningsrapport för 2014

Foto: Leif Johansson

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB
Organisationsnummer 556482-8787

Granskningsrapport för år 2015

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2015.

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 29 februari 2016

Claes-Göran Enman
Av kommunfullmäktige i Tyresö kommun
utsedd lekmannarevisor



Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer.

Ordinarie ledamöter

Leif Kennerberg (kd), ordförande
Leif Lanke (fp)
Dick Bengtson (m)
Bertil Axelsson (c)
Thomas Henriksson (s)
Liselotte Stjernfeldt (m)
Susann Ronström (s)
Marie Åkesdotter (mp)
Mathias Tegnér (s)
Björn Storm, 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
Lars Gustavsson, underhållschef
Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare
Jan Stenman, förvaltningschef
Birger Salminen, teknisk chef

Tyresö den 23 februari 2015

Leif Kennerberg
Ordförande

Leif Lanke
Vice ordförande

Bertil Axelsson

Dick Bengtson

Thomas Henriksson

Susann Ronström

Liselotte Stjernfeldt

Mathias Tegnér

Marie Åkesdotter

Maria Öberg
Verkställande direktör

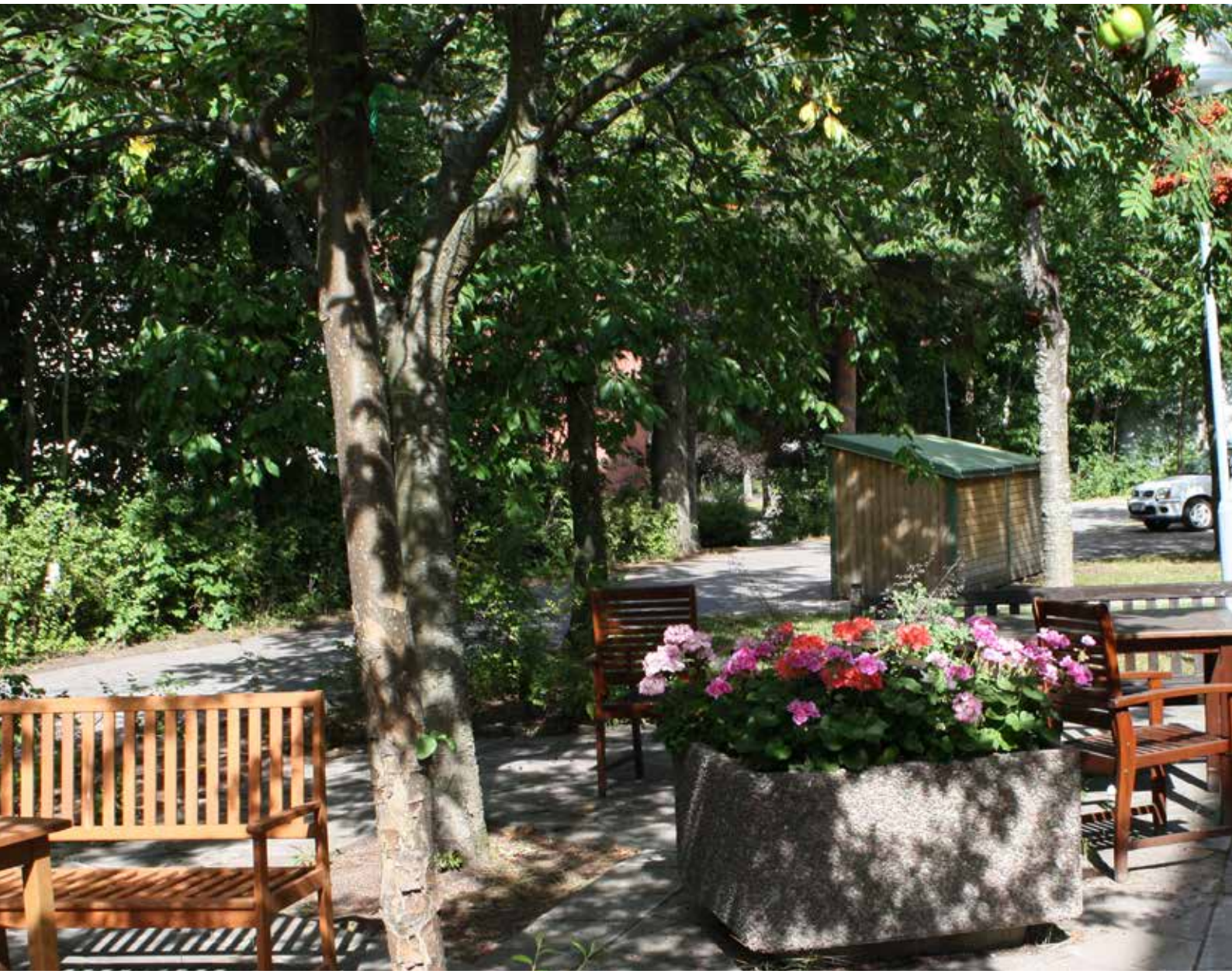
Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2016
KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Fastighetsbeståndet (31 december 2015)

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	-	13	4	-	-	-	-	-	17
Krusboda	1972-1975	-	96	51	56	-	-	-	-	203
Bagarsvängen	1989-1990	-	-	49	10	11	-	-	-	70
Kringelkroken	1992	-	-	37	22	22	-	-	-	81
Björkbacken	1967,1985	1986,1991	22	52	6	-	-	-	-	80
Björkdalen	1994	-	27	15	-	-	-	-	-	42
Björkberget	2012	-	-	59	15	-	-	-	-	74
Åkervägen	1983	-	-	16	8	16	-	-	-	40
Centralområdet	1958	1993-1994	49	78	28	5	-	-	-	160
Vinrankan	1949,1983	-	10	52	14	16	-	-	-	92
Kamomillen	1985	-	21	35	-	-	-	-	-	56
Alléplan	1974	2008	18	18	12	4	-	-	-	52
Landstingshuset Trollbäcken	1975-1977	2005	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicehuset Trollbäcken	1991	-	8	18	7	4	-	-	-	37
Ängsgården	1992,1998	-	21	-	-	-	-	-	-	21
Veronikan	1990	-	-	32	27	20	5	-	-	84
Kattfoten	2011		27	30	18	8	-	-	-	83
Bergaliden	1991	-	4	28	18	18	-			68
Linblomman	1988	-	20	15	5	-	-	-	-	40
Rullstensåsen	1993	-	22	27	7	-	-	-	-	56
Koriandern	1982-1983	-	-	64	42	85	1	1	-	193
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			**424**	**1 201**	**946**	**455**	**97**	**5**	**1**	**3 129**

Total yta *(kvm)*	*Snittyta* *(kvm/lgh)*	*Årshyra* *(kr/kvm)*	*Årshyra* *(tkr)*	*Lokaler* Antal *(st)*	*Lokaler* Totalyta *(kvm)*	*Bilplatser* Antal för uthyrn *(st)*
6 211	62,1	1 029,63	6 395	4	126	67
2 596	66,6	1 284,23	3 334	-	-	33
20 219	74,9	944,75	19 102	27	1 374	202
1 962	70,1	1 259,09	2 470	-	-	25
528	31,1	888,75	469	2	30	-
13 598	67,0	1 075,43	14 624	2	172	111
4 437	63,4	1 156,55	5 132	-	-	67
6 096	75,3	1 237,15	7 542	2	11	85
4 118	51,5	1 257,85	5 180	4	5 508	28
1 666	39,7	1 615,38	2 691	1	1 267	-
4 923	66,5	1 602,20	7 888	6	778	19
2 992	74,8	1 067,68	3 194	-	-	64
8 615	53,8	1 099,28	9 470	25	1 521	80
5 835	63,4	1 077,42	6 287	8	279	65
2 775	49,6	1 126,94	3 127	-	-	41
3 160	60,8	1 385,02	4 377	4	2 142	33
-	-	-	-	8	1 427	18
2 386	64,5	1 265,06	3 018	3	450	16
951	45,3	1 424,82	1 355	1	90	-
6 486	77,2	1 170,01	7 589	1	21	67
4 514	54,4	1 516,43	6 845	1	13	69
5 340	78,5	1 197,12	6 393	-	-	78
2 133	53,3	1 168,63	2 493	-	-	30
3 045	54,4	1 284,33	3 911	-	-	51
15 116	78,3	1 072,36	16 210	1	25	183
15 338	73,0	1 143,63	17 541	-	-	200
75 196	80,6	1 027,26	77 246	55	2 638	777
-	-			-	-	-
				Egen förvaltnings-		
80	-	1 375,00	110	1	16	
220 316	**70,4**	**1 107,46**	**243 992**	**155**	**17 888**	**2 409**



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: 55 64 82-8787 *Bankgiro*: 461-0374 www.tyresobostader.se