



Årsredovisning och Koncernredovisning 2018



Tyresö Bostäder AB

Årsredovisning och Koncernredovisning 2018 För Tyresö Bostäder AB 55 64 82-8787

Innehållsförteckning

VD har ordet	5	Förvaltningsberättelse	6	Resultaträkning koncernen	14	Balansräkning koncernen	15	Kassaflödesanalys koncernen	17	Resultaträkning moderbolag	18	Balansräkning moderbolag	19	Kassaflödesanalys moderbolag	21	Noter	24	Femårsöversikt	31	Definitioner	31	Revisionsberättelse	32	Lekmannarevisorns granskningsrapport	34	Styrelsen	36	Fastighetsbeståndet	38
--------------	---	------------------------	---	---------------------------	----	-------------------------	----	-----------------------------	----	----------------------------	----	--------------------------	----	------------------------------	----	-------	----	----------------	----	--------------	----	---------------------	----	--------------------------------------	----	-----------	----	---------------------	----



VD har ordet!

Årets största händelse - inflytningen i vår nyproduktion - är det vi minns mest när vi blickar tillbaka på det gångna året.

Hela 197 nya hyresgäster välkomnade vi i våra nya områden Temyntan invid Njupkärrsvägen, samt Hasselbacken nära Tyresö Centrum. I Hasselbacken fortsätter produktionen och under 2019 får vi välkomna ytterligare 142 nya hyresgäster.

Dessa två nya områden har helt rökfria fastigheter, men vi nöjde oss inte med det utan införde även rökfritt för alla kommande hyresavtal som tecknas i våra befintliga fastigheter. Vi införde rökfria kontrakt av tre tunga skäl, brandrisken, kostsamma renoveringar av inrökta lägenheter samt störningsproblematiken mellan rökande och icke-rökande grannar. Något som vi fått många reaktioner kring och glädjande nog var övervägande delen positiva till förändringen.

Även om vi bidragit, inte minst tillsammans med andra byggherrar, till fler hyresrätter i Tyresö finns det fortfarande en stor efterfrågan på nya hyresrätter. Under året köpte vi en fastighet i Lindalen, ett område där vi planerar för fler bostäder i framtiden. Från Trollbäcken, via Granängsringen och Tyresö Centrum till Tyresö Strand har vi cirka 600 lägenheter i olika stadier av planering.



Tyvärr har vi varit tvungna att skjuta på ett antal underhålls- och investeringsprojekt då upphandlingarna för dessa överklagats. Vissa projekt startade sent 2018, andra kommer igång under 2019. Trots detta har vi genomfört ett antal projekt, framför allt som kommer att ge framtida energibesparingar.

Vi ser att installation av bergvärme, värmepumpar och solceller ger driftsäkerhet, behagligare inomhusklimat och minskad energiförbrukning och därmed även våra kostnader. Tyvärr drabbas vi av höjda taxekostnader på annat håll, bland annat vatten. Därför fortsätter vi oförtruet med våra installationer för vattenbesparing.

Insamling av matavfall har nu införts i de allra flesta av våra områden, dock återstår bland annat Granängsringen, som motsvarar nästan en tredjedel av alla våra lägenheter. En översyn av hanteringen av hushållsavfall har därför startats.

Tyresö i februari 2019

Maria Öberg, VD

Tyresö Bostäder AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 liknande verksamhet. Bolaget är helägt av Tyresö kommun och började som stiftelse 1962 och ombildades till aktiebolag 1994.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och framtida utveckling

Från den 1 december ägs Tyresö Vindkraft AB av Tyresö Bostäder. 2015 startade Tyresö kommun ett bolag, Tyresö Vindkraft med syfte att bedriva elkraftsproduktion. Nyttjande av den producerade elen samt alla kostnader har fördelats med 33% på Tyresö Bostäder och med 67% på Tyresö Kommun. Tyresö Vindkraft ABs verksamhet kommer att fortlöpa som tidigare.

Tyresö Bostäder AB förvärvade 100% av aktierna i Tyresö Vindkraft och 2018 är första året som koncernredovisning upprättas. För mer detaljerad information om Tyresö Vindkraft AB, se bolagets separata årsredovisning.

Nyproduktion har stått i fokus under 2018 och under året har nya hyresgäster flyttat in i det färdigbyggda Temyntan och delar av Hasselbacken

Under 2019 kommer Tyresö Bostäder ta emot över 140 nya hyresgäster i pågående nyproduktion i Hasselbacken. Utöver pågående projekt finns planer på cirka 600 hyresrätter på eller i angränsning till våra befintliga områden, vilket bidrar till att minska den fortsatt starka efterfrågan på hyresrätter.

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

Hållbarhet

Energi

Arbetet med energibesparingar har under året fortsatt. Det påbörjade utbytet till mer energieffektiva armaturer har fortsatt och gör så även 2019. Även åtgärder för vattenspar har fortsatt under 2018, totalt 2 000 lägenheter. En ny bergvärmeanläggning på Koriandern har installerats.

Tyresö bostäders fjärrvärmeförbrukning är i jämförelse med andra bolag inom allmännyttan låg. 105 kWh/m² är en sänkning med 6% jämfört med 2017 års förbrukning som låg på 111 kWh/m². Sänkningen beror på till största delen installation av värmepumpar i fastigheterna Vinrankan och Åkervägen.

Totala vattenförbrukningen ökade med 2% i jämförelse med år 2017 trots vattensparåtgärder i fastigheterna Angelikan/Basilikan, Bergfotssvängen och Veronikagränd. Orsaken till ökningen är den större vattenläcka som inträffade på Granängsringen och att den varma sommaren medförde att det förbrukades mer vatten än normalt.

Elförbrukningen sänktes med 1,6% i jämförelse med år 2017. En bidragande orsak till sänkningen är byte av belysning i tekniska utrymmen och utomhusbelysning till led-teknologi. Det arbetet fortsätter även under 2019.

Fastigheter och intressenter

Våra nybyggda områden, Hasselbacken och Temyntan blir rökfria Även de som tecknar kontrakt i andra områden skriver på att de ej kommer att röka i fastigheten. Rökförbudet gäller förutom lägenheten och gemensamma utrymmen även balkonger och uteplatser samt i direkt anslutning till fastigheten som ska vara rökfria.

Tyresö Bostäder mår om våra boende och våra bostäder. Förutom brandrisken sliter rökning hårt på ytskikt såsom tapeter, golv och andra interiörer och medför ökade kostnader för renovering. Dessutom är rökluft en vanligt förekommande orsak till klagomål grannar emellan.. Vi vill erbjuda våra hyresgäster en så bra boendemiljö som möjligt.

Under året har även mätning av radon genomförts i stora delar av Granängsringen. Inga värden över de rekommenderade påvisades.

Under 2017 blev en 30-årig underhållsplan klar för samtliga våra områden. Den visar att vi står inför stora underhållsbehov de närmaste åren. Det kommer beröra många av våra hyresgäster samt även påverka bolagets ekonomi.

Personal

Personalomsättningen är fortsatt låg, den genomsnittliga anställningstiden var 8,6 år för 2018. Vi erbjuder vår personal utbildningar för kompetenshöjning. All personal erbjuds även en hälsoundersökning årligen, friskvårdsbidrag samt friskvårdstimmar.

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod drygt 31 000 i bolagets intressekö och antalet intresseanmälningar per ledig lägenhet har under året i snitt legat på cirka 1 000.

Omflyttningen under 2018 uppgick till 9,7 (7,5) % för hela året, varav 2,5 (3,2) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresnivån för 2018 ökade med 1% från första januari till 1 137 kr/kvm efter en överenskommelse med Hyresgästföreningen.

I januari 2019 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresnivå för 2019. Det resulterade i en höjning med 2 % från den 1 februari.

Fastigheter

Beståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2018 till 242 153 kvm innefattande 3 247 lägenheter (224 446 kvm) och 157 lokaler (17 707 kvm).

Värde

Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde uppgår till 6,2 (5,0) %. Direktavkastning på marknadsvärde uppgår till 2,6 (2,3) %.

Bokfört värde (mkr)	2018	2017
Bokfört värde 01-01	1 711,3	1 728,9
Investeringar	55,5	19,4
Avyttringar	-14,4	-0,1
Avskrivningar	-37,5	-36,9
Bokfört värde 12-31	 1 714,9 (7 283 kr/kvm) 	 1 711,3 (7 330 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 4 127 (4 072) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 2 426 (2 361) mkr.

Ekonomi avseende moderbolaget

Drift- och underhållskostnader

Driftkostnader netto uppgår till 109,4 (111,8) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 629(667) kr/kvm

Total underhållskostnad för år 2018 uppgick till 34,5 (39,4) mkr.

Drift- och underhållskostnader (netto)

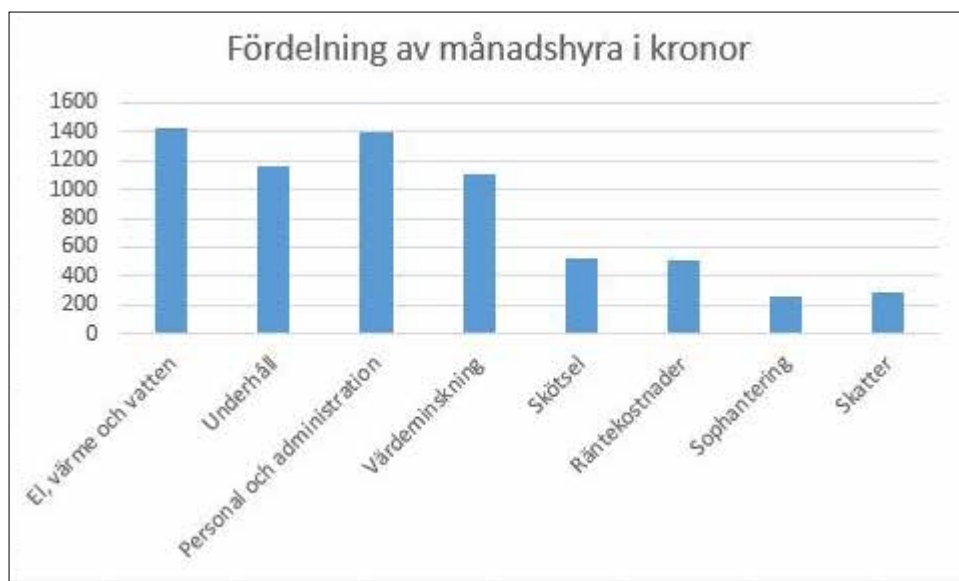
	2018		2017	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	62,5	265	63,0	269
Övriga driftkostnader	46,9	198	48,8	209
Underhållskostnader	34,5	146	39,4	169
Fastighetsskatt	4,7	20	4,6	20

Under 2018 så har vi hanterat 81 vattenskador och 7 bränder och ett flertal projekt av såväl mindre som större karaktär.

Omflyttningsunderhållet uppgick till 2,6 (2,1) mkr . Förhandlingar pågår med Hyresgästföreningen om det hyresgäststyrda underhållet och därför utfördes inget HLU under 2018. För 2019 beräknas hyresgäststyrda underhållet uppgå till ca 8 mkr, det avser det uteblivna underhållet 2018 samt det för 2019.

En genomsnittslägenhet motsvarar 69,1 kvm och kostar 6 665 kronor per månad.

I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.
nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.



Driftnetto

Driftnettot uppgår till 105,6 (86,8) mkr motsvarande 448 (372) kr/kvm.

Investeringar under året

Investeringar i fastigheter och markinstallationer har under året gjorts med 444,1 (287,0) mkr och investeringar i fastighetsinstallationer och övriga inventarier har skett med 3,1 (6,9) mkr.

Arbetet med att se över taksäkerheten på våra fastigheter har fortsatt under 2018, ett arbete som vi startade 2016 och kommer gå i mål med i början av 2019. En omfattande inventering av våra fastigheter har utförts och kommer att vara till hjälp för framtida underhållsplanering.

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 20,6 (117,7) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 33,4 (65,2) mkr. Det tillsammans med nyupplåning har använts till investeringar 447,2 (277) mkr samt utdelning med 0,2 (0,2) mkr.

Sammantaget minskade likvida medel med 97,1 (12,5) mkr.

Fastighetslån och räntor

<i>Fastighetslånen (mkr)</i>	2018	2017
Lån per 01-01	1 440	1 240
Nyupplåning	300	200
Amortering	0	0
Låneskuld per 12 - 31	1 740	1 440

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 (ränteswappar).

Lån och medelränta per 2018-12-31

Räntejustering	Lånebelopp	Snittränta	Andel av
År	Mkr	%	totala lån %
2019	790	0,60	45
2020	300	0,20	17
2021	300	0,10	17
2022	200	0,30	12
2023	150	0,60	9
Totalt	1 740	0,38	100

<i>Säkerhet för lånet (mkr)</i>	2018	2017
Kommunal borgen	1 740	1 440

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö kommun med 0,4 (0,4) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2018 till 6,4 (5,2) mkr.

Bruttoränta under året

Bruttoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld (1 590 Mkr)

	Ränta 2018			Ränta 2017		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	12,6	0,79	54	11,7	0,87	50
Borgensavgift	6,4	0,40	27	5,2	0,40	22
Totalt	19,0	1,19	81	16,9	1,27	72

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (195 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats på bolags-skatten för 2019 (21,4%) och uppgår totalt för 2018 till en skuld på 41,6 mkr.

Koncern**Flerårsöversikt****2018**

Nettoomsättning	290
Resultat efter finansiella poster	27
Antal anställda	43
Balansomslutning	2 528
Avkastning på eget kap. (%)	3,1
Soliditet (%)	25,0

Koncernredovisningen upprättas för första året.

Moderbolag**Flerårsöversikt (Mkr)****2018 2017 2016 2015 2014**

Nettoomsättning	278	270	267	269	269
Resultat efter finansiella poster	45	31	103	31	205
Antal anställda	43	42	40	37	37
Balansomslutning	2 493	2 158	1 930	1 925	1 891
Avkastning på eget kap. (%)	4,9	3,2	17,5	4,1	56,2
Soliditet (%)	25,6	27,8	29,8	24,9	24,0

Koncern**Förändring av eget kapital (Tkr)**

	Aktie- kapital	Övr tillskj kapital	Reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid koncernbildning	15 000	86 068	24 026	488 149		613 243
Utdelning				-226		-226
Årets resultat					19 589	19 589
Belopp vid årets utgång	15 000	86 068	24 026	487 923	19 589	632 606

Moderbolag**Förändring av eget kapital (Tkr)**

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000	3 868	82 201	459 465	18 378	578 912
Utdelning				-226		-226
Årets resultat					29 950	29 950
Belopp vid årets utgång	15 000	3 868	82 201	459 239	48 328	608 636

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	477 616 913
årets vinst	29 950 432
	507 567 345

disponeras så att	222 000
till aktieägare utdelas	507 345 345
i ny räkning överföres	507 567 345

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning koncernen

Belopp i tkr

	Not	2018-01-01 2018-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hysesintäkter	2	278 227
Övriga förvaltningsintäkter		12 183
Summa nettoomsättning		290 410
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Underhållskostnader		-34 469
Driftkostnader	3, 4	-109 323
Personalkostnader	5	-33 980
Fastighetsskatt		-4 723
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11-13	-61 208
Summa rörelsekostnader		-243 703
Rörelseresultat		46 707
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	132
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-19 371
Summa finansiella poster		-19 239
Resultat efter finansiella poster		27 468
Resultat före skatt		27 468
Skatt på årets resultat	9	-6 230
Uppskjuten skatt		-1 649
Årets resultat		19 589

Balansräkning koncernen

Tillgångar

	Not	2018-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Goodwill	10	3 579
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader & mark	11	1 730 898
Inventarier, verktyg och installationer	12	8 603
Pågående nybyggnader	13	700 340
Summa materiella anläggningstillgångar		2 439 841
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar		1 153
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 153
Summa anläggningstillgångar		2 444 573
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar		2 154
Kortfristig fordran på ägaren		350
Övriga fordringar	16	841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	40 070
Summa kortfristiga fordringar		43 415
Kassa och bank	18	40 275
Summa omsättningstillgångar		83 690
Summa tillgångar		2 528 263

Balansräkning koncernen

Eget kapital och skulder

	Not	2018-12-31
Eget kapital	19, 20	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		15 000
Övrigt tillskjutet kapital		86 068
Kapitalandel i obeskattade reserver		24 026
Balanserat resultat inklusive årets resultat		507 512
		632 606
Summa eget kapital		632 606
<i>Avsättningar</i>		
Uppskjuten skatteskuld	22	48 409
Summa avsättningar		48 409
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	23	1 262 787
Summa långfristiga skulder		1 262 787
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		512 150
Leverantörsskulder		27 684
Skuld till koncernföretag		7 030
Övriga skulder		5 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	32 203
Summa kortfristiga skulder		584 461
Summa eget kapital och skulder		2 528 263

Kassaflödesanalys koncernen

	2018-01-01 2018-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>	
Resultat efter finansiella poster	27 468
Avskrivningar som belastar resultatet	61 208
Realisationsvinster/förluster som belastar resultatet	-4 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	84 630
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>	
Förändring av kortfristiga fordringar	-44 130
Förändring av kortfristiga skulder	-3 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 429
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Nettopåverkan av förvärvat dotterbolag	15 719
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-447 212
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	16 913
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-414 580
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	300 000
Utbetald utdelning	-227
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	299 779
Årets kassaflöde	-79 375
Likvida medel vid årets början	117 654*
Likvida medel vid årets slut	40 275
Noter till kassaflödesanalysen - koncern	
Not övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	
*avser likvida medel i moderbolag	

Resultaträkning moderbolag

Belopp i tkr

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	2	278 227	269 873
Övriga förvaltningsintäkter		9 682	5 199
Summa nettoomsättning		287 909	275 072
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Underhållskostnader		-34 469	-39 382
Driftkostnader	3, 4	-109 159	-111 795
Personalkostnader	5	-33 980	-32 507
Fastighetsskatt		-4 723	-4 611
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11-13	-41 514	-38 599
Övriga rörelsekostnader		0	-500
Summa rörelsekostnader		-223 845	-227 394
Rörelseresultat		64 064	47 678
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	132	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-19 044	-16 899
Summa finansiella poster		-18 912	-16 740
Resultat efter finansiella poster		45 152	30 938
Bokslutsdispositioner	8	-9 388	-6 664
Resultat före skatt		35 764	24 274
Skatt på årets resultat	9	-5 814	-5 895
Årets resultat		29 950	18 379

Balansräkning moderbolag

Tillgångar

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	1 714 882	1 711 310
Inventarier, verktyg och installatiner	12	8 603	8 062
Pågående nybyggnader	13	700 340	311 619
Summa materiella anläggningstillgångar		2 423 825	2 030 991
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14, 15	4 000	0
Andra långfristiga fordringar		1 153	998
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 153	998
Summa anläggningstillgångar		2 428 978	2 031 989
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		2 154	1 112
Fodringar hos koncernföretag		350	0
Övriga fordringar	16	841	1 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	39 970	5 187
Summa kortfristiga fordringar		43 315	8 114
Kassa och bank	18	20 556	117 654
Summa omsättningstillgångar		63 871	125 768
Summa tillgångar		2 492 849	2 157 757

Balansräkning moderbolag

Eget kapital och skulder

	Not 19,20	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		15 000	15 000
Uppskrivningsfond		3 867	3 867
Reservfond		82 201	82 201
Summa bundet eget kapital		101 068	101 068
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		477 617	459 465
Årets resultat		29 950	18 379
Summa fritt eget kapital		507 567	477 844
Summa eget kapital		608 635	578 912
<i>Obeskattade reserver</i>			
Obeskattade reserver	21	30 802	21 414
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	22	41 633	42 049
Summa avsättningar		41 633	42 049
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	23	1 230 000	1 205 000
Summa långfristiga skulder		1 230 000	1 205 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		510 000	235 000
Leverantörsskulder		27 559	34 872
Skulder till koncernföretag		7 081	5 822
Övriga skulder		4 936	2 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	32 203	32 224
Summa kortfristiga skulder		581 779	310 382
Summa eget kapital och skulder		2 492 849	2 157 757

Kassaflödesanalys moderbolag

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	45 152	30 937
Avskrivningar som belastar resultatet	41 514	38 599
Realisationsvinst/förlust som belastar resultatet	-4 046	500
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital före förändring av rörelsekapital	82 620	70 036
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fodringar	-35 778	- 2 070
Förändringa av kortfristiga skulder	-9 834	- 2 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	37 429	65 155
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av dotterbolag	- 4 000	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-447 212	-276 966
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	16 913	- 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 434 299	-277 466
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	300 000	200 000
Utbetald utdelning	-227	-201
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	299 773	-199 799
Årets kassaflöde	-97 098	-12 512
Likvida medel vid årets början	117 654	130 166
Summa likvida medel vid årets slut	20 556	117 654

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Koncernredovisning upprättas för första året.

Moderföretaget och dotterföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Redovisningsprinciper i moderföretaget och dotterföretaget.

Intäktsredovisning

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

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

Finansiella leasingavtal

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

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

Den leasade tillgången skrivs av över nyttjandeperioden.

Operationella leasingavtal

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

Skatter

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

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

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

Värderingsprinciper

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

Finansiella skulder och tillgångar

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

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna

skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

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

Redovisningsprinciper i moderföretaget och dotterföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget och dotterföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Skatt

I moderföretaget särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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.

Avskrivning av anläggningstillgångar i dotterföretaget

Dotterföretaget tillämpar inte komponentavskrivningar utan följer istället K2. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på den ursprungliga anskaffningskostnaden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

Vindkraftverk 20 år

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018	2018	2017
Bostäder	246 394	246 394	240 391
Lokaler	22 667	22 667	22 621
Övrigt	9 928	9 928	7 744
Avgår outhyrda objekt			
Bostäder	-362	-362	-417
Lokaler	-64	-64	-251
Övrigt	-336	-336	-215
Summa hyresintäkter	278 227	278 227	269 873

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

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

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018	2018	2017
KPMG AB			
Revisionsuppdrag	174	174	275
Ernst & Young AB			
Revisionsuppdrag	35		
Övriga uppdrag	156		

Not 4 Driftkostnader

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018	2018	2017
Fastighetsskötsel och städ	13 118	13 118	13 449
reparationer	7 999	6 584	6 634
<i>Taxebundna kostnader</i>			
- vatten	14 731	14 731	13 713
- el	12 480	13 731	11 174
- avfallshantering	9 475	9 475	9 980
- uppvärmning	24 554	24 554	28 109
Övriga driftkostnader	26 966	26 966	28 736
Summa driftkostnader	109 323	109 159	111 795



Not 5 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018	2018	2017
Medelantalet anställda			
Kvinnor	16	16	16
Män	27	27	26
Totalt	43	43	42
Löner och andra ersättningar			
Styrelse och verkställande direktör	1 389	1 389	1 269
Övriga anställda	18 924	18 924	17 821
Totalt	20 313	20 313	19 090
Sociala kostnader			
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	627	627	583
Pensionskostnader för övriga anställda.	2 719	2 719	2 408
Övriga sociala kostnader	6 441	6 441	6 066
Totalt	9 787	9 787	9 057
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 100	30 100	28 147

Styrelsen

Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 80 tkr (78 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 170 tkr (174 tkr).

VD

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	46%	46%
Andel män i styrelsen	54%	54%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	57%	57%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	43%	43%

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknanderesultatposter

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018	2018	2017
Dröjmålsräntor	130	130	157
Övriga ränteintäkter	2	2	2
Summa	132	132	159

Not 7 Räntekostnader och liknanderesultatposter

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018	2018	2017
Fastighetslån	12 869	12 542	11 661
Övriga räntekostnader	56	56	46
Borgensavgift Tyresö kommun	6 446	6 446	5 195
Summa	19 371	19 044	16 899

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2018	2017
Avsättning till periodiseringsfond	-9 415	-6 164
Förändring av överavskrivningar	27	-500
Summa	-9 388	-6 664

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018	2018	2017
Skatt på årets resultat			
Aktuell skatt	6 230	6 230	4 079
Korrigerigering föregående års skatt	0	0	2
Förändring av uppskjuten skatt	1 649	-416	1 814
Totalt redovisad skatt	7 879	5 814	5 895

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		27 468		35 764		24 274
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	6 043	22,0	7 868	22,0	5 340
Ej avdragsgilla kostnader		26		26		114
Ej skattepliktiga intäkter						110
Skillnaden mellan bokförda- och skattemässiga avskrivningar		-1 680		-1 680		-1 496
Avsättning obeskattade reserver		-2 065		0		0
Schablonintäkter periodiseringsfond		16		16		11
Redovisad effektiv skatt	8,5	2 339	17,4	6 230	16,8	4 079

Not 10 Goodwill

	Koncernen 2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0
Årets inköp	3 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 579
Utgående redovisat värde	3 579

Not 11 Byggnader och mark

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 152 790	2 110 778	2 092 555
Inköp	39 365	39 365	18 802
Försäljningar/utrangeringar	-23 095	-23 095	-579
Ingående anskaffningsvärden mark	190 324	190 324	189 694
Inköp mark under året	16 060	16 060	630
Försäljning mark under året	-1 136	-1 136	0
Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	2 374 308	2 332 296	2 301 102
Ingående avskrivningar	-586 152	-579 850	-543 330
Försäljningar/utrangeringar	9 864	9 864	431
Årets avskrivningar	-39 495	-37 486	-36 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-615 783	-607 472	-579 850
Ingående nedskrivningar	-9 942	-9 942	-9 942
Årets nedskrivningar	-17 685	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 627	-9 942	-9 942
Utgående redovisat värde	1 730 898	1 714 882	1 711 310

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 244	19 244	15 394
Inköp	3 069	3 069	6 877
Försäljningar/utrangeringar	-210	-210	-3 027
Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	22 103	22 103	19 244
Ingående avskrivningar	-11 182	-11 182	-12 709
Försäljningar/utrangeringar	210	210	3 027
Årets avskrivningar	-2 528	-2 528	-1 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 500	-13 500	-11 182
Utgående redovisat värde	8 603	8 603	8 062

Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 1 111 tkr, redovisas som externa kostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 2 103 tkr.

Not 13 Pågående nybyggnader

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	311 619	311 619	60 961
Inköp	436 191	436 191	268 158
Överfört till färdigställda fastigheter och mark	-47 470	-47 470	-17 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700 340	700 340	311 619
Utgående redovisat värde	700 340	700 340	311 619

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	4 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 000	0
Utgående redovisat värde	4 000	0

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

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

Not 16 Övriga fodringar

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Momsfodran	740	740	840
Övriga kortfristiga fodringar	101	101	975
	841	841	1 815

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremie	1 198	1 198	1 618
Förutbetalda fasta kostnader fjärrvärme	35 123	35 123	0
Övriga förutbetalda kostnader	3 749	3 649	3 569
	40 070	39 970	5 187

Not 18 Likvida medel

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel			
Banktillgodohavanden	19 723	4	121
Tillgodohavanden på koncernkonto	20 552	20 552	117 533
	40 275	20 556	117 654

Koncernkontot är ett underkonto till Tyresö kommuns koncernkonto, med en kredit på 50 Mkr.

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	15 000	1 000
	15 000	

Not 20 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	Moderbolaget 2018-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Balanserad vinst	477 617
Årets vinst	29 950
	507 567
disponeras så att	
till aktieägare utelas	222
i ny räkning överföres	507 345
	507 567

Not 21 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	1 700	1 727
Periodiseringsfond vid 2015 års tax	3 872	3 872
Periodiseringsfond vid 2016 års tax	5 906	5 906
Periodiseringsfond vid 2017 års tax	3 746	3 746
Periodiseringsfond vid 2018 års tax	6 163	6 163
Periodiseringsfond vid 2019 års tax	9 415	0
	30 802	21 414

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	-42 049	-42 049	-40 235
Årets avsättning	6 360	416	-1 814
Belopp vid årets utgång	-48 409	-41 633	-42 049

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (195 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats på kommande års bolagsskatt och uppgår totalt för 2018 till en skuld på 41,6 mkr för moderbolaget och 48,4 mkr för koncernen.

Not 23 Långfristiga skulder

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år från balansdagen	512 150	510 000	235 000
Skulder som förfaller inom 2-5 år från balansdagen	1 262 787	1 230 000	1 205 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0	0
	1 774 937	1 740 000	1 440 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Semesterlön	1 355	1 355	1 312
Utgiftsräntor	1 879	1 879	2 214
Förutbetalda hyror	23 388	23 388	22 618
Övriga upplupna kostnader	5 581	5 581	6 080
	32 203	32 203	32 224

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Garantiåtagande FASTIGO	356	356	339
	356	356	339
(Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)			

Not 26 Koncernuppgifter

Inköp och försäljning inom koncernen

Bolaget är ett moderbolag i en koncern med dotterföretag enligt not 14 och Tyresö Kommun är övergripande koncern-moder.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 26,7% av inköpen och 10,6% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 26,5% av inköpen och 9,4% av försäljningen andra företag inom den hela företagsgrupp som företaget tillhör.



Femårsöversikt (Nyckeltal)

		2018	2017	2016	2015	2014
Bostäder	st	3 247	3 070	3 069	3 129	3 128
Bostads- och lokalyta	kvm	242 154	233 470	233 394	238 204	238 376
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 157	1 126	1 122	1 107	1 094
Omflyttningsfrekvens	%	9,7	7,5	7,3	8,5	8,9
Vakanser, bostäder per 31 dec	st	0	0	0	1	1
Omsättning	Mkr	287	275	271	274	274
Resultat efter finansiella poster	Mkr	45	31	103	31	205
Balansomslutning	Mkr	2 493	2 158	1 930	1 925	1 891
Direktavkastning bokfört värde	%	6,2	5,0	5,2	5,7	5,8
Direktavkastning marknadsvärde	%	2,6	2,3	2,7	3,2	3,4
Synligt eget kapital	Mkr	609	579	561	469	451
Avkastning på eget kapital	%	4,9	3,2	17,5	4,1	56,2
Soliditet	%	25,6	27,8	29,8	24,9	24,0
Justerad soliditet	%	50,8	53,6	52,2	47,9	46,0
Fastighetslån	Mkr	1 740	1 440	1 240	1 340	1 340
Skuldsättningsgrad	ggr	2,9	2,5	2,2	2,9	3,0
Genomsnittlig låneränta	%	0,38	0,59	1,46	1,68	2,27
Fastighetsinvesteringar	Mkr	447,2	285,5	102	23	29
Årsarbetare	antal	39	39	36	37	36
Personalomsättning	%	9,3	9,5	10,1	10,8	16,2

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 och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tyresö Bostäder AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tyresö Bostäder AB för år 2018 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

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.

Solna den 14 mars 2019

KPMG AB



Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB
Organisationsnummer 556482-8787

Granskningsrapport för år 2018

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2018.

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 2019



Claes-Göran Enman
Av kommunfullmäktige i Tyresö kommun
utsedd lekmannarevisor

Allmänt

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

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





Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Ordinarie ledamöter

Leif Kennerberg (kd), ordförande
Leif Lanke (l), vice ordförande
Dick Bengtson (m)
Liselotte Stjernfeldt (m)
Bertil Axelsson (c)
Mathias Tegnér (s)
Thomas Henriksson (s)
Marie Åkesdotter (mp)
Petra Reinholdson (s)

Suppleanter

Ulla Hoffmann (v)
Ida Antonsson (m)

Arbetstagarrepresentanter

Ann-sofie Persson, Vision
Dan Lundqvist, fastighetsantsälldas förbund

Revisor

KPMG AB

Huvudansvarig revisor

Fredrik Sjölander, auktoriserad revisor

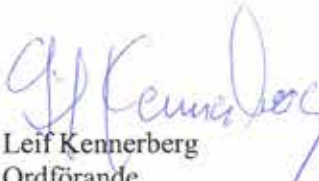
Lekmannarevisor

Claes-Göran Enman

Ledande befattningshavare

Maria Öberg, verkställande direktör
Christina Lind, ekonomichef
Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare
Birger Salminen, teknisk chef
Jan Stenman, förvaltningschef

2019-03-08



Leif Kennerberg
Ordförande



Bertil Axelsson



Thomas Henriksson



Liselotte Stjernfeldt



Marie Åkesdotter



Leif Larke
Vice ordförande



Dick Bengtson



Petra Reinholdsson



Mathias Tegnér



Maria Öberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-14



Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Fastighetsbeståndet (31 december 2018)

Område	Bostäder		Antal lägenheter (st)							Totalt
	Nybyggnadsår	Ombyggnadsår	1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	6 rok	7rok	
Gösen	1962	1995-1996	17	17	50	16	-	-	-	100
Nejonögat	1994	-	7	20	11	-	1	-	-	39
Ekbacken	1964-1965	-	1	83	156	8	10	-	-	258
Nya Ekbacken	1994	-	4	12	4	8	-	-	-	28
Hasselbacken	2018-2019	-	4	32	21	-	-	-	-	57
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
Temyntan	2018	-	68	68	4	-	-	-	-	140
Alléplan	1974	2008	18	18	12	4	-	-	-	52
Landstingshuset Trollbäcken	1975-1977	2005	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicehuset Trollbäcken	1991	-	8	18	7	4	-	-	-	37
Ängsgården	1992,1998	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veronikan	1990	-	-	32	27	20	5	-	-	84
Kattfoten	2011	-	27	30	18	8	-	-	-	83
Bergaliden	1991	-	4	28	18	18	-	-	-	68
Linblomman	1988	-	20	15	5	-	-	-	-	40
Rullstensåsen	1993	-	22	27	7	-	-	-	-	56
Sirius	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
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	170	65	4	1	941
Hasselbacken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Studiosvägen 10	1990-1991	2002	-	-	-	-	-	-	-	-
Trångsundsvägen 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tyresö Strand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt			452	1 285	950	457	97	5	1	3 247

Total yta	Snittyta	Årshyra	Årshyra	Lokaler		
				Antal	Totalyta	Hyra
(kvm)	(kvm/lgh)	(kr/kvm)	(tkr)	(st)	(kvm)	(tkr)
6 211	62,1	1 051,89	6 533	4	103	102
2 596	66,6	1 318,78	3 424	-	-	-
19 307	74,8	924,22	18 054	27	1 374	794
1 962	70,1	1 292,97	2 537	-	-	-
3 777	66,3	1 898,11	7 169	-	-	-
595	29,8	873,21	520	2	30	21
9 625	66,4	1 005,88	10 681	3	163	227
4 437	63,4	1 187,67	5 270	-	-	-
6 096	75,3	1 270,97	7 748	3	27	27
4 118	51,5	1 162,41	4 787	4	5 508	7 279
1 666	39,7	1 639,70	2 732	1	1 267	2 817
4 923	66,5	1 646,52	8 106	6	778	1 561
2 992	74,8	1 096,39	3 280	-	-	-
8 615	53,8	1 128,84	9 725	25	1 521	1 439
5 835	63,4	1 106,40	6 456	8	277	251
2 775	49,6	1 157,27	3 211	-	-	-
5 674	40,5	1 667,05	9 459	-	-	-
3 160	60,8	1 422,29	4 494	4	2 142	3 620
-	-	-	-	8	1 427	1 521
2 386	64,5	1 299,09	3 100	3	450	581
-	-	-	-	-	-	-
6 486	77,2	1 203,06	7 803	1	21	22
4 514	54,4	1 557,21	7 029	1	13	15
5 340	78,5	1 229,32	6 565	-	-	-
2 133	53,3	1 200,07	2 560	-	-	-
3 045	54,4	1 320,50	4 021	-	-	-
100	100,0	1 104,00	110	-	-	-
15 116	78,3	1 102,15	16 660	1	25	23
15 337	73,0	1 175,24	18 025	Egen förvaltningslokal		
75 546	80,3	1 053,97	79 455	56	2 391	1 917
-	-	-	-	-	-	-
80	-	1 412,04	113	1	16	3
224 447	69,1	1 156,74	259 626	157	17 533	22 218

