



Tyresö Bostäder AB

.....

Årsredovisning 2012



50 år 2012





- livet - gemenskapen - glädjen -



- Boendeglädje -

Innehållsförteckning

VD har ordet	7	Förvaltningsberättelse	8	Resultaträkning	14	Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	16	Noter	19	Femårsöversikt	24	Definitioner	25
Revisionsberättelse	26	Lekmannarevisorns granskningsrapport	27	Styrelsen	28		
Fastighetsbeståndet	30						

Korttidsboendet på Björkbackens äldreboende

Den gamla restaurangen byggs
om till ett korttidsboende under
2012. Något som blev ett mycket
lyckat resultat.



Invigningen 11 september 2012



VD har ordet!

Bostadsbolaget Tyresö Bostäder har nu funnits till i över 50 år, först som stiftelse och sedan 1994 som aktiebolag. Från de första 100 lägenheterna på Bollmoravägen 6 och 8 har bolaget vuxit sakta men säkert fram till dagens 3 280 lägenheter runt om i kommunen. Födelsedagen den 20 juni firades med öppet hus för våra hyresgäster och vi bjöd på rundvandring med bilder från olika epoker, kaffe och tårta samt olika aktiviteter för barnen. Intresset för att bo i våra lägenheter är fortsatt stort. I slutet av året stod över 19 000 i vår intressentkö och det har varit mellan 150 till över 1 000 sökande till våra lägenheter som blivit lediga under året. Omflyttningen är dock fortfarande låg och slutade på strax under 10 % för 2012. Därför är det roligt att vi nu är igång med bostadsbyggandet igen. Förutom Kattfoten med 83 nya lägenheter år 2011 tillkom trygghetsboendet Björkberget med 74 nya lägenheter under 2012. Invigningen skedde i slutet av februari och de första hyresgästerna i kategorin +70 år kunde flytta in strax därefter. Nästa stora projekt är Hasselbacken som kommer att ligga vid korsningen Granängsvägen / Bollmoravägen där vi planerar att bygga cirka 200 lägenheter.



Maria Öberg
tillförordnad. vd

Vi hoppas att kunna ta första spadtaget i slutet av 2013 och inflyttning beräknas ske i etapper under slutet av 2014 till 2015.

En ny organisation tog form precis innan sommaren och innebar att vi förstärkte bolaget med ett antal nya medarbetare. Bland annat renodlades förvaltningen som nu omfattar bovärdar, områdesvärdar och fastighetstekniker. En ny tjänst som fastighets- och marknadsutvecklare tillkom och har som uppgift att planera för nya bostäder och utveckla våra befintliga fastigheter. Liksom tidigare år fortsatte vi med våra populära områdesbesök och har nu varit runt hela två gånger bland våra områden. Det är alltid lika

intressant och givande att möta våra hyresgäster och ta del av de synpunkter och förslag de har. Mycket kan åtgärdas direkt och annat tar vi med oss till nästa års planering. Det ekonomiska resultatet av året som gått är positivt och vi ser med tillförsikt fram emot kommande år där bolaget fortsätter att utvecklas och växa tillsammans med hyresgäster, medarbetare, entreprenörer och leverantörer.

Tyresö i februari 2013

Maria Öberg, tillförordnad vd
Tyresö Bostäder AB

A photograph showing a man in a dark suit and striped tie in profile, facing right, engaged in conversation with a young woman. The woman is wearing a blue t-shirt and holding a red drink with a straw. They are outdoors, with a red car and greenery in the background.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787, avger följande redogörelse för år 2012.

Verksamheten

Tyresö Bostäder ska äga och hyra ut bostäder i Tyresö kommun. Bolaget började sin verksamhet som stiftelse 1962 och ombildades till aktiebolag 1994. Bolaget är helägt av Tyresö kommun.

Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Under 2011 och 2012 har beståndet utökats med två fastigheter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2012 till 250 793 kvm innefattande 3 280 lägenheter (231 809 kvm) och 164 lokaler (18 984 kvm).

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod över 19 000 i bolagets intressentkö. Omflyttningen under 2012 uppgick till 9,8 (9,2) % för hela året, varav 5 (5) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga utom tre lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresbortfallet för bostäder ökade under året till följd av den utdragna uthyrningsprocessen avseende nybyggda Trygghetsboendet Björkberget, och uppgick till 0,8 (0,1) % av totala hyresintäkter. Det totala hyresbortfallet uppgick till 3,1 (0,9) mkr.

<i>Fördelning av hyresbortfallet (mkr)</i>	2012	2011
Bostäder	2,2	0,3
Lokaler	0,5	0,3
Bilplatser	0,4	0,3
Totalt	3,1	0,9

Bostadshyror

Bostadshyror för 2012 förhandlades klart i januari 2011 och resulterade i en höjning med 1,98 % från 1 januari. Det innebär att den genomsnittliga hyresnivån för bostäder blev 1 041 kr/kvm exklusive de nybyggda lägenheterna i Trygghetsboendet Björkberget.

En överenskommelse träffades med Hyresgästföreningen i december 2012 som resulterade i en hyreshöjning med 1,62 % från 1 februari 2013. Den genomsnittliga hyresnivån uppgår efter höjningen till 1 071 kr/kvm för hela fastighetsbeståndet.



Personal

Medelantalet anställda för 2012 var 37 (34) personer varav 14 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 38 (36). Medelåldern uppgick till 48 år och genomsnittlig anställningstid var 10 år. Sjukfrånvaron förändrades från 3,0 % till 5,0 %, vid årets utgång var ingen i personalen långtidssjukskriven.

Investeringar under året

Investeringar i pågående projekt har under året gjorts med 13,6 (233,7) mkr vilket till största delen utgörs av slutfasen av Trygghetsboendet Björkberget.

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

Underhåll

Total underhållskostnad för år 2012 uppgick till 34,9 (33,2) mkr.

Under året har badrumsrenoveringarna på Diamanten slutförts och ytterligare en etapp av balkong-renovering på Granängsringen har genomförts. Ett antal undercentraler har bytts ut i några områden och garagen på Koriandern har fasadrenoverats och målats. Omflyttningsunderhållet uppgick till 1,0 (1,3) mkr och det hyresgäststyrda underhållet till 6,6 (5,4) mkr.

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 27,1 (33,8) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 8,5 (48,0) mkr. Kassaflödet har använts till investeringar 14,6 (233,8) mkr samt utdelning med 0,5 (0,6) mkr.

Sammantaget minskade likvida medel med 6,7 (minskade med 36,4) mkr.



Fastighetslån och räntor

Fastighetslånens volym har under år 2012 varit oförändrad.

<i>Fastighetslånen (mkr)</i>	2012	2011
Lån per 01-01	1 605	1 455
Nyupplåning	0	150
Amortering	0	0
Låneskuld per 12 - 31	1 605	1 605

Lån som förfaller till räntejustering under år 2013 är bundna i långa avtal med valfri räntebindningstid.

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. Viss avvikelse kan ske i intervall om +/- 10 % för att utnyttja kortsiktiga ränterörelser på penningmarknaden.

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

Lån och medelränta per 2012-12-31

Räntejustering	Lånebelopp	Snittränta	Andel av
År	Mkr	%	totala lån %
2013	520	3,43	33
2014	375	2,14	24
2015	260	2,19	16
2016	150	3,53	9
2017	150	3,49	9
2018	50	2,34	3
2019	50	3,27	3
2020 - 2022	50	3,02	3
Totalt	1 605	2,89	100

<i>Säkerhet för lånen (mkr)</i>	2012	2011
Kommunal borgen	1 605	1 605
Fastighetsinteckningar	0	0
Totalt	1 605	1 605

Borgensavgift erläggs med 0,25 % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2012 till 4,0 (3,8) mkr.



Brutto- och nettoränta under året

Brutto- och nettoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld

	Ränta 2012			Ränta 2011		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	46,0	2,87	191	46,1	3,01	192
Räntebidrag	0	0	0	-0,1	0	-1
Netto	46,0	2,87	191	46,0	3,01	191
Borgensavgift	4,0	0,25	17	3,8	0,25	16
Totalt	50,0	3,12	208	49,8	3,26	207

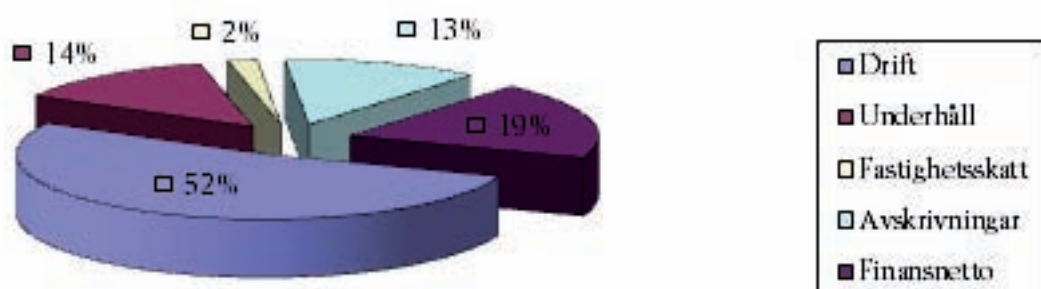
Drift- och underhållskostnader

Driftkostnader netto uppgår till 108,4 (99,4) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 590 (567) kr/kvm. Ökningen avser bland annat högre kostnader för vinterunderhåll och uppvärmning samt ökade riskkostnader.

Drift- och underhållskostnader (netto)

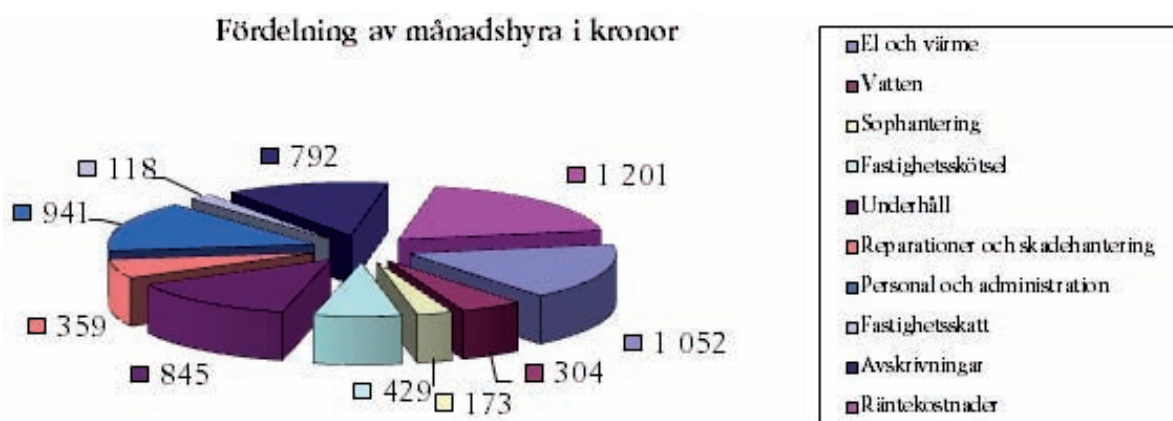
	2012		2011	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	62,9	251	59,7	248
Övriga driftkostnader	45,5	182	39,7	165
Underhållskostnader	34,9	139	33,2	138
Fastighetsskatt	4,4	18	3,9	16
Förvaltningskostnader	147,7	590	136,5	567

Fördelning av kostnader





En genomsnittslägenhet motsvarar 70,7 kvm och kostar 6 214 kronor per månad. I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.



Driftnetto

Driftnettot uppgår till 95,8 (95,3) mkr motsvarande 382 (396) kr/kvm.

Fastigheternas värde

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

Bokfört värde (mkr)	2012	2011
Bokfört värde 01-01	1 621,2	1 506,9
Investeringar	235,5	142,4
Avyttringar	0	0
Avskrivningar	-31,4	-28,1
Bokfört värde 12-31	1 825,3 (7 278kr/kvm)	1 621,2 (6 626 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 5 och 8 %. Uppgift om schablonvärden och avkastningskrav har erhållits och bedömts utifrån tillgänglig marknadsinformation.



Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 2 873 (2 585) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 1 048 (964) mkr.

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (152 mkr) och uppskjutna skattefordringar hänförliga till outnyttjade underskottsavdrag (17 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2012 till en skuld på 30 mkr.

Bolagets ledning

Björn Andersson, bolagets VD sedan hösten 2004 sade på egen begäran upp sin tjänst den 17 december. Björn Anderssons anställning upphör den 30 april 2013. Ekonomichef Maria Öberg utsågs till tillförordnad VD.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel på 136 069 847 disponeras enligt följande

Utdelning	378 000
Balanseras i ny räkning	135 691 847

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



Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2012	2011
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter	1	265 498	251 264
Övriga förvaltningsintäkter		4 561	4 054
Summa nettoomsättning		270 059	255 318
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Underhållskostnader		-34 877	-33 232
Driftkostnader	2-3	-108 732	-99 773
Personalkostnader	4-6	-25 806	-22 683
Fastighetsskatt		-4 876	-4 377
Avskrivningar	9-10	-32 707	-29 645
Summa rörelsekostnader		-206 998	-189 709
Rörelseresultat		63 061	65 608
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		436	865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 045	-49 838
Summa finansiella poster	7	-49 609	-48 973
Resultat efter finansiella poster		13 452	16 636
Årets skatt	8	2 310	-4 486
Årets resultat		15 762	12 149

Balansräkning

Belopp i tkr

Tillgångar

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader & mark	9	1 825 275	1 621 210
Inventarier	10	3 794	3 991
Pågående nybyggnader	11	27 405	249 362
Summa materiella anläggningstillgångar		1 856 474	1 874 563
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristig fordran på ägaren		1 050	1 050
Andra långfristiga fordringar		1 881	1 744
Uppskjuten skattefordran	16	3 741	5 708
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 672	8 502
Summa anläggningstillgångar		1 863 146	1 883 065
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristig fordran på ägaren		5 200	0
Hyres- och kundfordringar		789	418
Övriga fordringar	12	16 076	314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15 382	3 686
Summa kortfristiga fordringar		37 447	4 418
Kassa och bank	14	27 153	33 837
Summa omsättningstillgångar		64 600	38 255
Summa tillgångar		1 927 746	1 921 320

Balansräkning

Belopp i tkr

<i>Eget kapital & skulder</i>	Not	2012-12-31	2011-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 15 000 aktier á nom 1 000 kr		15 000	15 000
Reservfond		82 201	82 201
Summa bundet eget kapital	15	97 201	97 201
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		120 308	108 694
Årets resultat		15 762	12 149
Summa fritt eget kapital	15	136 070	120 843
Summa eget kapital		233 271	218 044
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	33 425	37 702
Summa avsättningar		33 425	37 702
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kredinstitut	17	1 605 000	1 605 000
Summa långfristiga skulder		1 605 000	1 605 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		12 108	20 300
Skuld till ägaren		8 116	8 841
Övriga kortfristiga skulder		1 625	1 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	34 201	29 683
Summa kortfristiga skulder		56 050	60 574
Summa skulder		1 694 475	1 703 276
Summa eget kapital och skulder		1 927 746	1 921 320
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Garantiåtagande FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation)		282	266

Kassaflödesanalys Belopp i tkr

	2012	2011
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	13 453	16 636
Avskrivningar som belastar resultatet	32 707	29 645
Realisationsvinster som belastar resultatet	-	-
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	46 160	46 281
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / minskning (+) av förråd	-	-
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-33 166	3 048
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-4 524	-1 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 470	47 987
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 618	-233 820
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 618	-233 820
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagning (+)/amortering (-) av låneskulder	-	150 000
Utdelning	-536	-566
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-536	149 435
Årets kassaflöde	-6 684	-36 399
Likvida medel vid årets början	33 837	70 236
Summa likvida medel vid årets slut	27 153	33 837



Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tyresö Bostäder tillämpade tidigare den funktionsindelade resultaträkningen men har från 2012 övergått till den kostnadsslagsindelade resultaträkningen då den beskriver bolagets verksamhet bättre och ger en rättvisande bild av bolagets resultat. Föregående års siffror har räknats om för en korrekt jämförelse

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

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

Skatter

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

Värderingsprinciper

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Avskrivning på byggnader har gjorts enligt linjär metod. Avskrivningarna motsvarar 1,5 % av de samlade anskaffningsvärdena. I anskaffningsvärdet för byggnader ingår 32 499 tkr avseende installationer med tillämpad livslängd på 10 år, samt 6 713 tkr avseende markanläggningar med tillämpad livslängd på 20 år.

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

Aktiveringsprinciper

Vid ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som dels innebär en standardförbättring dels medför en varaktig resultatförbättring genom sänkta kostnader. Räntekostnader och andra indirekta kostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej. Om underhållsåtgärderna berättigar till räntestöd sker aktivering upp till bidragsunderlaget.

Noter

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



Not 1 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2012	2011
Bostäder	241 211	228 066
Lokaler	20 111	17 029
Övrigt	7 319	7 039
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 255	-258
Lokaler	-503	-269
Övrigt	-385	-343
Summa hyresintäkter	265 498	251 264

Not 2 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel och städ reparationer	15 203 6 657	15 730 5 456
<i>Taxebundna kostnader</i>		
- vatten	12 561	10 678
- el	11 298	11 178
- avfallshantering	7 142	7 137
- uppvärmning	32 156	30 904
Övriga driftkostnader	23 716	18 690
Summa driftkostnader	108 732	99 773

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2012	2011
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	160	151
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	80	-
Summa arvode och kostnads- ersättningar till revisorer	240	151



Not 4 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

2012		2011	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
37	63%	34	66%

I bolagets styrelse är 23% (23%) av ledamöterna kvinnor och i bolagets ledning är 33% (20%) kvinnor.

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

2012		2011	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 358	14 777	1 255	12 781

Styrelsen

Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 138 (146) tkr och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 153 (105) tkr.

VD

Pensionsförmåner utgår i enlighet med Tyresö Bostäders avtal KAP-KL samt avtal om Alternativ KAP-KL och kompletterande pension hos Movestic liv. 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

2012		2011	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
16 135	6 449	14 036	5 972
	(Varav pensionskost. 1 903)		(Varav pensionskost. 1 623)

Av årets pensionskostnader avser 458 (321) tkr gruppen styrelse och VD.

Not 7 Finansiella poster

	2012	2011
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter	205	600
Dröjsmålsräntor	231	265
Summa	436	865
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Fastighetslån	45 749	45 939
Avgår räntebidrag	-	-81
Ränteskillnadsersättning mm	265	18
Övriga räntor	5	9
Övriga kostnader i resultat	11	141
Borgensavgift Tyresö kommun	4 015	3 812
Summa	50 045	49 838

Not 8 Skatt på årets resultat

	2012	2011
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-2 310	4 486
Summa årets skatt	-2 310	4 486





Not 9 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 844 291	1 707 964
Nyanskaffningar byggnader under året	238 244	136 327
Investeringsstöd, Trygghetsboende	-11 736	-
Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	7 342	6 611
Nyanskaffningar markanläggningar under året	-	731
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	174 267	168 888
Nyanskaffning mark under året	9 000	5 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 261 408	2 025 900
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan för:</i>		
Byggnader och markanläggningar	-394 748	-366 675
Årets avskrivningar enligt plan	-31 443	-28 073
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-426 191	-394 748
Ackumulerade nedskrivningar	-9 942	-9 942
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 942	-9 942
Utgående planenligt restvärde	1 825 275	1 621 210
Utgående bokfört värde	1 825 275	1 621 210

Not 10 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 271	14 336
Nyanskaffningar under året	1 089	110
Avyttringar och utrangeringar under året	-291	-175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 069	14 271
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 280	-8 884
Avyttringar och utrangeringar under året	269	175
Årets avskrivningar enligt plan	-1 264	-1 571
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 275	-10 280
Utgående planenligt restvärde	3 794	3 991
Utgående bokfört värde	3 794	3 991

Not 10 fortsättning.

Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 287 tkr redovisas som externa kostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 1.202 tkr.

Not 11 Pågående ny- och ombyggnad

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	249 362	158 089
Nyanskaffningar/inköp under året	13 551	233 710
Överfört till färdigställda fastigheter	-235 508	-142 437
Summa pågående ny- och ombyggnad	27 405	249 362

Not 12 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	130	314
Momsfordran	15 946	-
Summa övriga fordringar	16 076	314

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntebidrag	-	10
Övriga förutbetalda kostnader	15 382	3 676
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 382	3 686

Not 14 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Kassa	13	6
Swedbank	27 140	33 798
Övriga banker	-	33
Summa kassa och bank	27 153	33 837

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



Not 15 Eget kapital

	2012-12-31	2011-12-31
Aktiekapital		
Vid årets början	15 000	15 000
Vid årets slut	15 000	15 000
Reservfond		
Vid årets början	82 201	82 201
Vid årets slut	82 201	82 201
Balanserade vinstmedel		
Vid årets början	120 843	109 259
Utdelning	-535	-565
Årets resultat	15 762	12 149
Vid årets slut	136 070	120 843

Not 16 Avsättningar för uppskjuten skatt

2012-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-33 425
Underskottsavdrag	3 741	-
	3 741	-33 425
2011-12-31		
Byggnader och mark	-	-37 702
Underskottsavdrag	5 708	-
	5 708	-37 702

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	150 000
Utnyttjad checkräkningskredit, Swedbank	-
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	
Fastighetsinteckningar	-

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Semesterlön	1 621	1 257
Utgiftsräntor	6 393	4 720
Förutbetalda hyror	16 379	17 455
Övriga upplupna kostnader	9 808	6 251
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 201	29 683



Femårsöversikt (Nyckeltal)

		2012	2011	2010	2009	2008
Bostäder	st	3 280	3 206	3 125	3 124	3 124
Bostads- och lokalyta	kvm	250 793	244 661	240 473	240 492	240 720
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 055	1 029	996	995	976
Omflyttningsfrekvens	%	9,8	9,2	10,8	12,3	12,5
Vakanser, bostäder per 1231	st	3	0	0	0	0
Omsättning	Mkr	270	255	246	246	242
Resultat efter finansiella poster	Mkr	13	17	10	13	49
Balansomslutning	Mkr	1 928	1 921	1 761	1 557	1 621
Direktavkastning	%	5,6	6,1	5,7	6,1	7,5
Synligt eget kapital	Mkr	233	218	206	199	191
Avkastning på eget kapital	%	7,0	5,7	3,8	4,8	21,3
Soliditet	%	12,1	11,3	11,7	12,8	11,8
Fastighetslån	Mkr	1 605	1 605	1 455	1 255	1 335
Skuldsättningsgrad	ggr	6,9	7,4	7,0	6,3	7,0
Genomsnittlig låneränta	%	2,89	2,88	2,87	2,69	4,02
Fastighetsinvesteringar	Mkr	14	234	158	18	72
Årsanställda	antal	38	36	34	33	32
Personalomsättning	%	5,5	12	12	17	9
Sjukfrånvaro	%	5,0	3,0	5,2	4,5	3,0





Definitioner

Driftnetto kr/kvm

Bruttoresultat exklusive avskrivningar på 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 2012.

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 2012 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 2012.

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 7 mars 2013

KPMG AB


Björn Flink
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB
Organisationsnummer 556482-8787

Granskningsrapport för år 2012

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2012.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions-
sed 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 gransk-
ningen bifogas.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt
och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets
interna kontroll är tillräcklig.

Tyresö den 5 mars 2013



Paul Carlsson

Av kommunfullmäktige i Tyresö kommun
utsedd lekmannarevisor



Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer.

Ordinarie ledamöter

Olle Chevalier (m), ordförande
Leif Kennerberg (kd),
Peder Holmström (m)
Dick Bengtson (m)
Leif Lanke (fp)
Mathias Tegnér (s)
Kristina Folkesson (s)
Anders Linder (s)
Rickard Svensson (mp)
Karin Nordh,
arbetstagarrepresentant, Vision
Björn Storm, fr.o.m. 2012-03-15
arbetstagarrepresentant, Vision
Rolf Sundell, t.o.m. 2012-03-14
arbetstagarrepresentant, Fastighets

Suppleanter

Bertil Axelsson (c)
Inger Gemicioglu (v), t.o.m. 2012-10-15
Ulla Hoffmann (v), fr.o.m. 2012-10-16

Ordinarie revisor

Björn Flink, auktoriserad revisor

Suppleant

Helle Kant, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Palle Carlsson (s)

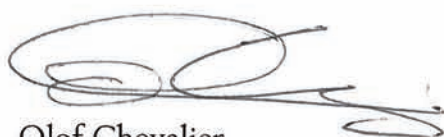
Suppleant

Stefan Engström (m)

Ledande befattningshavare

Björn Andersson, verkställande direktör,
t.o.m. 2012-12-17
Maria Öberg, ekonomichef, tillförordnad
verkställande direktör fr.o.m. 2012-12-18
Charlotte Ohm, fastighetsutvecklare
Lars Gustavsson, underhållschef
Jan Stenman, förvaltningschef
Thomas Särelind, energi- & miljöutvecklare

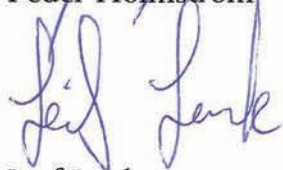
Tyresö den 6 februari 2013



Olof Chevalier
Ordförande



Peder Holmström



Leif Lanke



Kristina Folkesson



Rickard Svensson

Björn Storm
Arbetsstagarrepresentant, Vision



Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2013
KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor



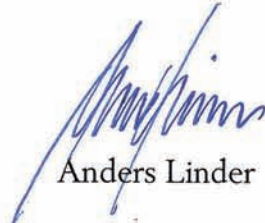
Leif Kennerberg



Dick Bengtson



Mathias Tegnér



Anders Linder



Karin Nordh
Arbetsstagarrepresentant, Vision



Maria Öberg
Tillförordnad verkställande direktör

Fastighetsbeståndet (31 december 2012)

Område	Bostäder		Antal lägenheter (st)							
	Nybyggnadsår	Ombyggnadsår	1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	6 rok	7rok	Totalt
Gösen	1962	1995-1996	17	17	50	16	-	-	-	100
Nejonögat	1994	-	7	20	11	-	1	-	-	39
Ekbacken	1964-1965	-	1	85	166	8	10	-	-	270
Nya Ekbacken	1994	-	4	12	4	8	-	-	-	28
Tyresö Strand	1950,1960	-	16	4	-	-	-	-	-	20
Krusboda	1972-1975	-	96	51	56	-	-	-	-	203
Bagarsvängen	1989-1990	-	-	49	10	11	-	-	-	70
Kringelkroken	1992	-	-	37	22	22	-	-	-	81
Diamanten	1981-1982	-	-	76	30	32	14	-	-	152
Björkbacken	1967,1985	1986,1991	22	51	7	-	-	-	-	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	81	1	1	-	189
Angelikan/Basilikan	1987-1988	-	30	60	60	45	15	-	-	210
Granängsringen	1968-1969	1986-1991	7	327	360	169	65	4	1	933
Hasselbacken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Studiovägen 10	1990-1991	2002	-	-	-	-	-	-	-	-
Trångsundsvägen 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt			427	1 276	977	483	111	5	1	3 280

<i>Total yta</i>	<i>Snittyta</i>	<i>Årshyra</i>	<i>Årshyra</i>	<i>Lokaler</i>		<i>Bilplatser</i>
				<i>Antal</i>	<i>Totalyta</i>	<i>Antal för</i>
<i>(kvm)</i>	<i>(kvm/lgh)</i>	<i>(kr/kvm)</i>	<i>(tkr)</i>	<i>(st)</i>	<i>(kvm)</i>	<i>uthyrn (st)</i>
6 211	62,1	988,89	6 142	3	77	66
2 596	66,6	1 236,90	3 211	-	-	33
20 219	74,9	905,83	18 315	26	1 295	196
1 962	70,1	1 212,54	2 379	-	-	25
621	31,1	858,29	533	2	30	-
13 598	67,0	1 007,28	13 697	5	172	111
4 437	63,4	1 112,46	4 936	-	-	67
6 096	75,3	1 191,11	7 261	2	11	85
11 763	77,4	1 021,08	12 011	2	630	157
4 118	51,5	1 211,27	4 988	4	5 508	28
1 692	40,3	1 557,92	2 636	1	1 267	-
4 924	66,5	1 576,97	7 765	8	778	19
2 992	74,8	1 025,74	3 069	-	-	69
8 615	53,8	1 056,76	9 104	25	1 518	80
5 835	63,4	1 030,68	6 014	8	341	65
2 775	49,6	1 083,60	3 007	-	-	41
3 160	60,8	1 335,13	4 219	4	2 142	31
-	-	-	-	8	1 427	16
2 386	64,5	1 218,36	2 907	3	450	16
951	45,3	1 374,34	1 307	1	90	-
6 486	77,2	1 125,66	7 301	1	21	67
4 514	54,4	1 463,45	6 606	-	-	65
5 340	78,5	1 152,06	6 152	-	-	75
2 133	53,3	1 124,24	2 398	-	-	30
3 045	54,4	1 237,11	3 767	-	-	51
14 806	78,3	1 021,82	15 129	3	335	183
15 338	73,0	1 099,95	16 871	-	-	200
75 196	80,6	967,66	72 764	58	2 616	775
				1	276	-
<i>Egen förvaltningslokal</i>						
231 809	70,7	1 054,70	244 489	164	18 984	2 551

