

ÅRSREDOVISNING 2007

FÖR

**TYRESÖ BOSTÄDER AB
556482-8787**

Vd har ordet.

Noll Procent. År 2007 höjde vi inte hyran med en enda krona. Ändå kunde vi göra investeringar och en stor satsning på underhåll. Detta var till exempel året då vi sa adjö till uppvärmning med olja och byggde bort beroendet av fossila bränslen. Det känns viktigt för framtiden att vi klarat av den omställningen.

Hyran för 2008 hamnade på plus 1,25 procent, vilket tillhör de lägsta höjningarna i landets allmännyttiga bostadsföretag. Ambitionen är att vi här i Tyresö även i fortsättningen ska åstadkomma ett boende väl värt priset.

Renoveringen av Ekbacken, området längs Pluggvägen och Bollmoravägen, påbörjades under verksamhetsåret. Husen som stod klara 1965 fick ny puts, nya entréer och nytt tak. Det ska även till en uppsnygning av den yttre miljön, som slitits hårt under arbetet. Vi bjöd in hyresgästerna i kvarteret att komma med idéer och det gav oss flera bra uppslag.

Mer av den varan blev det under vårens och sommarens turné till sju av Tyresö Bostäders nitton områden. Över 300 önskemål och klagomål av vitt skilda slag mötte mig och mina kollegor. Tanken med rundresan är att fånga upp synpunkter som kan leda till förbättringar och ökad boendeglädje för *alla* hyresgäster. Jag ser dessa träffar som en succé, och 2008 ska hyresgästerna på de övriga tolv platserna få säga sitt, direkt till oss i ledningen.

Vi kunde även glädjas åt att erbjuda 52 nya lägenheter med hyresrätt i Tyresö. Bostäderna som har byggts ovanpå de befintliga butikerna vid Alléplan i Trollbäcken var inflyttningsklara i januari-februari 2008.

Sammanfattningsvis har detta varit ett positivt år för Tyresö Bostäder. Med visionen om boendeglädje i fokus har vi påbörjat och genomfört projekt som planerat. Hyran ligger på en hygglig nivå, överskottet får klart godkänt och jag ser att vi kan åstadkomma mer av värde under 2008.

Ett stort tack till alla medarbetare, entreprenörer, leverantörer - och många hyresgäster - som bidragit till att vi lyckats nå våra mål för 2007.

Tyresö i mars 2008

Björn Andersson, VD i Tyresö Bostäder AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787, avger följande redogörelse för år 2007.

Verksamheten

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

Fastighetsbeståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2007 till 241 018 kvm innefattande 3 125 lägenheter (223 290 kvm) och 157 lokaler (17 728 kvm). I början av 2008 färdigställs 52 nyproducerade lägenheter (3 160 kvm) samt 2 lokaler (140 kvm) vid Alléplan.

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är stor, vid årsskiftet stod ca 9 800 i bolagets intressentkö. Omflyttning minskade under 2007 och uppgick till 13 % för hela året, varav 4 % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Några områden inom Tyresö Bostäders bestånd har haft relativ hög omflyttning i genomsnitt de tre senaste åren jämfört med övriga områden. På försök beslutades att en hyresrabatt om 10 % skulle utgå i 12 månader från 1 juli 2007 för att undersöka om omflyttningen kunde minskas. Utfallet till och med årets slut har varit positivt.

Hyresbortfallet för bostäder minskade, främst i bostadsområdet Granängsringen. Det totala hyresbortfallet uppgick till 1,4 Mkr (2,4 Mkr).

<i>Fördelning av hyresbortfallet (Mkr)</i>	2007	2006
Bostäder	0,8	1,6
Lokaler	0,1	0,3
Bilplatser	0,5	0,5
Totalt	1,4	2,4

Bostadshyror

Hyrorna för 2007 förhandlades klart redan i december 2006 och resulterade i en oförändrad hyresnivå för hela året. Det innebär att den genomsnittliga hyresnivån för bostäder var 961 kr/kvm.

En överenskommelse träffades med Hyresgästföreningen avseende hyror för 2008 som resulterade i en höjning med 1,25 % från första januari. Den genomsnittliga hyresnivån för 2008 blir 977 kr/kvm, inklusive de 52 nyproducerade lägenheterna vid Alléplan.

Personal

Medelantalet anställda för 2007 är 35 (36) varav 11 är kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal uppgått till 32 (32). Medelåldern uppgick till 49 år och genomsnittlig anställningstid var 11 år. Sjukfrånvaron minskade från 12,5 % till 6,0 % och vid årets utgång var ingen i personalen långtidssjukskriven.

En lönekartläggning genomfördes under våren 2007 och resultatet visade att det inte föreligger några osakliga löneskillnader.

Investeringar under året

Investeringar (pågående projekt) har under året gjorts i byggnader och mark med 101,5 Mkr (24,2 Mkr) vilket till största delen utgörs av nybyggnation på Alléplan samt tilläggsisolering och takförbättringar på Ekbacken. I inventarier och immateriella tillgångar har investering skett med 1,4 Mkr (5,1 Mkr).

Underhåll

Total underhållskostnad för år 2007 uppgår till 33,1 Mkr (42,1 Mkr).

Under året har satsningar gjorts på att förbättra närmiljön i bostadsområdena, ofta som resultat av önskemål från de boende. Bland annat har nya behållare för hushållssopor, så kallade moloker, grävts ned utomhus för att minska störningar från illaluktande soprum i fastigheten, och elektroniska bokningssystem har installerats i tvättstugor.

Vidare har bolaget satsat på att hitta varaktiga lösningar för att minska energiförbrukningen med fortsatta installationer av bergvärme. All uppvärmning med olja är nu avvecklad med undantag av en nyinstallerad effektiv panna som stöd för bergvärmens vid kall väderlek.

Underhållet för 2008 är budgeterat till 25 Mkr (ca 100 kr/kvm).

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på 26,9 Mkr (22,2 Mkr). Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 47,0 Mkr (32,0 Mkr) och nyupplåning har under året skett med 61,3 mkr. Detta kassaflöde har använts till investeringar 102,8 Mkr (29,3) samt utdelning 0,7 Mkr (0,6 Mkr) och ökat likvida medel med 4,7 Mkr (-3,6 Mkr).

Fastighetslån och räntor

Fastighetslånen har under år 2007 förändrats på följande sätt.

<i>Fastighetslånen (Mkr)</i>	2007	2006
Lån per 01-01	1 273	1 279
Nyupplåning	61	0
Amortering	0	- 6
Låneskuld per 12-31	1 334	1 273

Lån som förfaller till räntejustering under år 2008 är till största delen bundna i långa avtal med valfri räntebindningstid. Under 2007 refinansierades 60 Mkr av den totala lånestocken.

Av totala lån per den 31 december 2007 om 1 334 Mkr redovisas 0 kr (56 tkr) som kortfristig skuld i balansräkningen och avser de avtalade amorteringar som kommer att ske under år 2008. De lån som förfaller under 2008 (60 Mkr) men som avser att förlängas redovisas i balansräkningen som långfristiga.

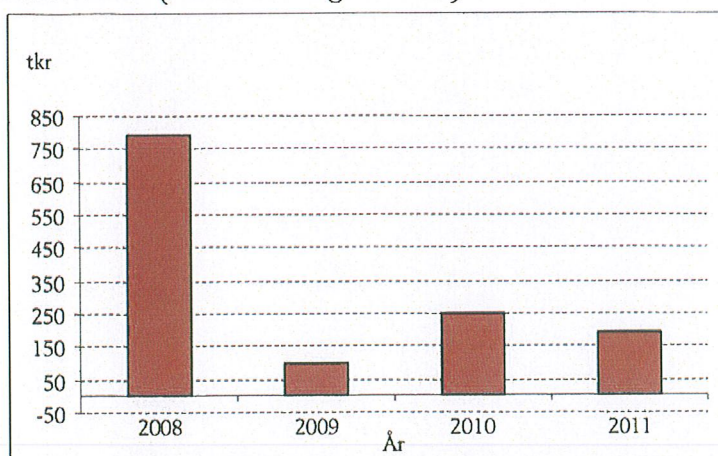
Bolagets policy för räntebindning innebär att högst 50 % av lånestocken ska ha rörlig ränta, resterande del ska ha bunden ränta fördelat på högst fyra år. Viss avvikelse kan ske i intervall om +/- 10 % för att utnyttja kortsiktiga ränterörelser på penningmarknaden.

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

Lån och medelränta per 2007-12-31

Räntejustering År	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel av totala lån %
2008	795	3,95	60
2009	100	5,75	7
2010	250	4,12	19
2011	190	3,89	14
Totalt	1 334	4,11	100

Lånestocken (räntebindningsstruktur)



Säkerhet för lånen (Mkr)	2007	2006
Kommunal borgen	1 334	1 262
Fastighetsinteckningar	68	79
Totalt	1 402	1 341

Brutto- och nettoränta under året

Brutto- och nettoränta är beräknat på genomsnittlig låneskuld

	Ränta 2007			Ränta 2006		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	53,2	4,08	221	48,6	3,81	202
Räntebidrag	-0,2	-0,02	-1	-0,3	-0,03	-1
Netto	53,0	4,06	220	48,3	3,78	201

Drift- och underhållskostnader

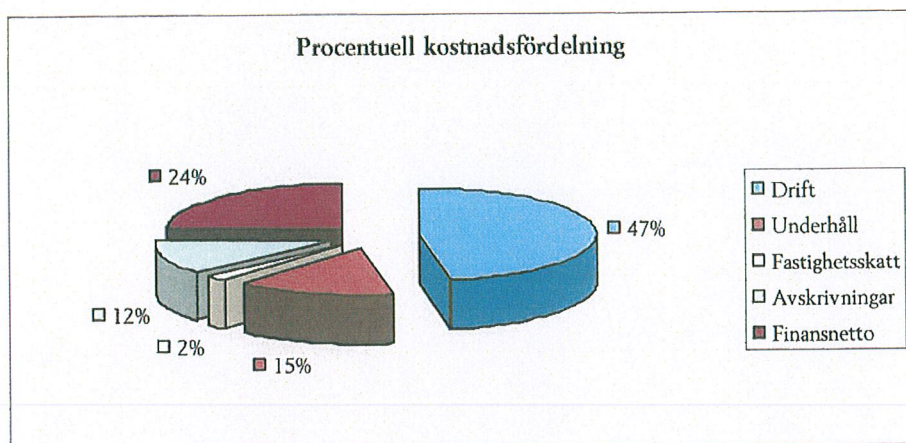
Driftkostnader netto uppgår till 106,3 Mkr (106,4 Mkr) när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 599 kr/kvm (643 kr/kvm).

Drift- och underhållskostnader (netto)

	2007		2006	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	49,2	204	49,8	207
Övriga driftkostnader	57,1	237	56,6	235
Underhållskostnader	33,1	136	42,1	175
Fastighetsskatt	5,1	21	6,3	26
Förvaltningskostnader	144,5	599	154,8	643

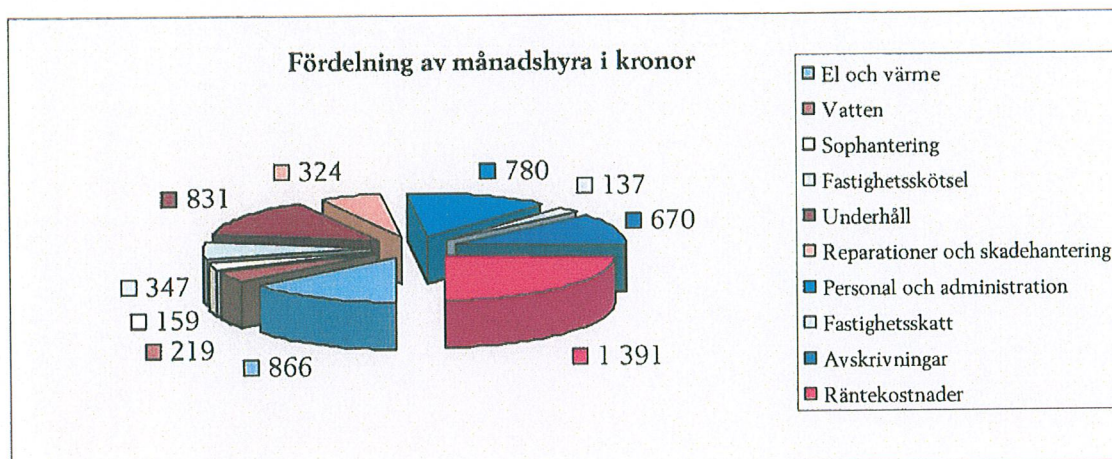
I beloppen ovan ingår även kostnader för central administration motsvarande 31 kr/kvm (31 kr/kvm).

Fördelning av kostnader



En genomsnittslägenhet motsvarar 71,5 kvm och kostar 5 725 kronor per månad. I diagrammet nedan visas de olika kostnader som månadshyran ska täcka.

Fördelning av månadshyran



Driftnetto

Driftnettot exklusive central administration och försäljningskostnader uppgår till 99,3 Mkr (88,8 Mkr) motsvarande 412 kr/kvm (368 kr/kvm).

Fastigheternas värde

Bokfört värde

	Mkr
Bokfört värde 2007-01-01	1 432,4
Ny- och ombyggnad	2,3
Avskrivningar	-24,0
Bokfört värde 2007-12-31	1 410,7 (5 853 kr/kvm)

Fastigheternas direktavkastning exklusive räntebidrag är 7,0 % (6,2 %).

Fastigheterna har värderats i det internetbaserade analysverktyget Datscha per 2007-12-31. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick där till 2 433,5 Mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 1 022,8 Mkr.

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (134 Mkr) och uppskjutna skattefordringar hänförliga till outnyttjade underskottsavdrag (103 Mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2008 till en skuld på 8,6 Mkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel på 57 606 561:96 kr disponeras enligt följande:

Utdelning	769 500:00
Balanseras i ny räkning	56 837 061:96

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2007	2006
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	233 337	232 130
Övriga förvaltningsintäkter		4 321	5 382
Summa nettoomsättning		237 658	237 512
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2,3	-99 853	-99 971
Underhållskostnader		-33 058	-42 139
Fastighetsskatt		-5 447	-6 633
Avskrivningar	4	-26 439	-25 179
Summa fastighetskostnader		-164 797	-173 922
Bruttoresultat		72 861	63 590
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-7 528	-7 392
Rörelseresultat	6-9	65 333	56 198
Finansiella poster	10		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		946	757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 238	-51 428
Summa finansiella poster		-55 292	-50 671
Resultat efter finansiella poster		10 041	5 527
Årets skatt	11	-2 990	-1 877
Årets resultat		7 051	3 650

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	Not	2007-08-31	2006-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Datorprogram	12	1 730	3 158
Pågående installationer	13	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 730	3 158
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14,24	1 410 731	1 432 424
Inventarier	15	4 169	3 994
Pågående nybyggnader	16	111 053	11 908
Summa materiella anläggningstillgångar		1 525 953	1 448 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 364	2 199
Uppskjuten skattefordran	21	28 977	29 097
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 341	31 296
Summa anläggningstillgångar		1 559 025	1 482 780
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förnödenheter och oljelager		66	174
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		986	415
Övriga fordringar	17	2 492	2 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 646	2 387
Summa kortfristiga fordringar		6 125	4 919
Kassa och bank	19	26 946	22 193
Summa omsättningstillgångar		33 136	27 286
Summa tillgångar		1 592 161	1 510 066

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2007-08-31	2006-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 15 000 aktier á nom 1 000 kr		15 000	15 000
Reservfond		82 201	82 201
Summa bundet eget kapital	20	97 201	97 201
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		50 556	47 597
Årets resultat		7 051	3 650
Summa fritt eget kapital	20	57 607	51 247
Summa eget kapital		154 809	148 448
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	37 599	34 729
Summa avsättningar		37 599	34 729
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	1 334 571	1 273 180
Summa långfristiga skulder		1 334 571	1 273 180
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	56
Leverantörsskulder		18 502	19 257
Skuld till ägaren		4 901	4 287
Övriga kortfristiga skulder		1 613	909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	40 166	29 200
Summa kortfristiga skulder		65 182	53 709
Summa skulder		1 437 352	1 361 618
Summa eget kapital och skulder		1 592 161	1 510 066

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 67 653 78 923

Ansvarsförbindelser

Garantiåtagande FASTIGO (Fastighets-
branschens Arbetsgivarorganisation) 222 219

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2007	2006
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	10 041	5 527
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26 644	25 309
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	36 685	30 836
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	108	66
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-1 370	-1 541
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	11 530	2 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 953	31 957
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-2 019
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-102 844	-27 235
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102 844	-29 254
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	61 335	-5 713
Utdelning	-692	-636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60 644	-6 349
Årets kassaflöde	4 753	-3 646
Likvida medel vid årets början	22 193	25 839
Summa likvida medel vid årets slut	26 946	22 193

FEMÅRSÖVERSIKT (Nyckeltal)

		2007	2006	2005	2004	2003
Bostäder	st	3 125	3 125	3 125	3 125	3 125
Bostads- och lokalyta	kvm	241 018	241 038	240 985	241 000	241 321
Medelhyra bostäder	kr/kvm	961	961	955	935	915
Omflyttningsfrekvens	%	12,7	15,8	17,3	18	16
Vakanser, bostäder per 123	st	0	0	0	0	0
Omsättning	Mkr	238	238	237	233	228
Resultat efter finansiella pos	Mkr	10	6	14	5	34
Balansomslutning	Mkr	1 592	1 510	1 507	1 505	1 543
Direktavkastning	%	7,0	6,2	6,7	6,7	6,9
Synligt eget kapital	Mkr	155	148	145	135	141
Avkastning på eget kapital	%	4,7	2,5	8,3	3,0	22,2
Soliditet	%	9,7	9,8	9,7	8,9	9,1
Fastighetslån	Mkr	1 335	1 273	1 279	1 316	1 340
Skuldsättningsgrad	ggr	8,6	8,6	8,8	9,8	9,5
Genomsnittlig låneränta	%	4,11	4,01	3,35	4,21	4,61
Fastighetsinvesteringar	Mkr	101	24	15	3	4
Årsanställda	antal	32	32	32	35	35
Personalomsättning	%	8,6	11,1	11,0	13,7	18,4
Sjukfrånvaro	%	6,0	12,5	11,8	9,9	12,4

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

Not 1

Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2007	2006
Bostäder	213 692	213 545
Lokaler	15 517	15 394
Övrigt	5 560	5 555
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-805	-1 574
Lokaler	-142	-252
Övrigt	-485	-538
Summa hyresintäkter	233 337	232 130

Not 2

Driftkostnader

	2007	2006
Fastighetsskötsel, städ och reparationer	24 663	25 118
Taxebundna kostnader	23 655	23 401
Uppvärmning	25 804	26 732
Lokal administration	11 820	12 546
Avgälder	970	823
Övriga driftkostnader	12 941	11 351
Summa driftkostnader	99 853	99 971

Not 3

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2007	2006
KPMG Bohlins AB		
Revisionsuppdrag	223	197
Andra uppdrag	3	83
Öhrlings Price Waterhouse/Komrev		
Revisionsuppdrag	26	16
Summa arvode och kostnadsersättningar till revisorer	252	296

Not 4

Planenliga avskrivningar per funktion

	2007	2006
Immateriella anläggningstillgångar		
Fastighetskostnader		
Datorprogram	1 316	728
	1 316	728
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Datorprogram	111	62
	111	62
Materiella anläggningstillgångar		
Fastighetskostnader		
Byggnader	24 013	23 653
Inventarier	1 110	798
	25 123	24 451
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Byggnader	-	-
Inventarier	94	67
	94	67
Totalt fastighetskostnader	26 439	25 179
Totalt centrala administrations- och försäljningskostnader	205	129
Summa avskrivningar	26 644	25 309

Not 5

Centrala administrations- och försäljningskostnader

I central administration ingår kostnader för styrelse och VD, samt viss andel av VD-stab och ekonomifunktion.

Not 6

**Medelantalet anställda, fördelning på
män och kvinnor**

2007		2006	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
35	67%	36	64%
I bolagets styrelse är 36% (45%) av ledamöterna kvinnor och i bolagets ledning är 25% (25%) kvinnor.			

Not 7

**Löner mm fördelat mellan ledningspersonal
och övriga anställda**

2007		2006	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 214	10 460	1 060	10 072
Styrelsen Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 203 tkr (131 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 106 tkr (77 tkr).			
VD Pensionsförmåner utgår i enlighet med Tyresö Bostäders avtal PFA-Fastigo 98 samt avtal om Alternativ PFA. Pensionsålder 65 år. Tyresö Bostäder har tecknat sjukvårdsförsäkring för VD med årlig premie på 6 tkr. Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid. Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.			

Not 8

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2007		2006	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)
11 674	5 276 (1 260)	11 132	4 725 (845)

Av årets pensionskostnader avser 295 tkr (222 tkr) gruppen styrelse och VD.

Sjukfrånvaro

*) redovisas ej

Not 10

Finansiella poster

	2007	2006
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter	673	467
Dröjsmålsräntor	273	290
Summa	946	757
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Fastighetslån	52 885	48 417
Avgår räntebidrag	-170	-340
Ränteskillnadsersättning mm	1	1
Övriga räntor	21	20
Övriga kostnader i resultat	266	160
Borgensavgift Tyresö Kommun	3 235	3 170
Summa	56 238	51 428

Not 11

Skatt på årets resultat

	2007	2006
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	2 990	1 877
Summa årets skatt	2 990	1 877

Not 12

Datorprogram

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 623	3 352
Nyanskaffningar under året	-	2 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 623	5 623
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 465	-1 675
Årets avskrivningar enligt plan	-1 428	-790
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 893	-2 465
Utgående planenligt restvärde	1 730	3 158
Utgående bokfört värde	1 730	3 158

Not 13

Pågående installationer datorprogram

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	-	252
Nyanskaffningar/inköp under året	-	2 019
Överfört till immateriella anläggningstillgångar	-	-2 271
Summa pågående ny- och ombyggnad	-	-

Not 14

Byggnader och mark

	2007-12-31	2006-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 536 917	1 517 788
Nyanskaffningar byggnader under året	2 078	19 129
Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	4 363	2 718
Nyanskaffningar markanläggningar under året	242	1 645
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	171 956	171 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 715 556	1 713 236
Ackumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Byggnader och markanläggningar	-271 500	-247 847
Årets avskrivningar enligt plan	-24 013	-23 653
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-295 513	-271 500
Ackumulerade nedskrivningar	-9 312	-9 312
utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 312	-9 312
Utgående planenligt restvärde	1 410 731	1 432 424
Utgående bokfört värde	1 410 731	1 432 424

Not 15

Inventarier

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 970	9 232
Nyanskaffningar under året	1 378	3 164
Avyttringar och utrangeringar under året	-3 263	-1 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 085	10 970
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 976	-7 439
Avyttringar och utrangeringar under året	3 264	1 328
Årets avskrivningar enligt plan	-1 204	-865
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 916	-6 976
Utgående planenligt restvärde	4 169	3 994
Utgående bokfört värde	4 169	3 994
Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing.		
Årets utgifter för leasing 195 tkr redovisas som administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader.		
Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 195 tkr.		

Not 16

Pågående ny- och ombyggnad

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 908	8 514
Nyanskaffningar/inköp under året	101 465	24 168
Överfört till färdigställda fastigheter	-2 320	-20 774
Summa pågående ny- och ombyggnad	111 053	11 908

TYRESÖ BOSTÄDER AB
ORG NR 556482-8787

Not 17

Övriga fordringar

	2007-12-31	2006-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	2 492	833
Momsfordran	-	1 284
Summa övriga fordringar	2 492	2 117

Not 18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna räntebidrag	22	48
Övriga förutbetalda kostnader	2 624	2 339
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 646	2 387

Not 19

Kassa och bank

	2007-12-31	2006-12-31
Kassa	2	1
Swedbank	26 936	22 188
Övriga banker	8	4
Summa kassa och bank	<u>26 946</u>	<u>22 193</u>
Ställda säkerheter för checkräkningskredit		
Fastighetsinteckningar	10 016	10 016
Kontot hos Swedbank är ett underkonto till Tyresö kommuns koncernkonto, med en koncerngemensam kredit på 50 Mkr.		
Tyresö Bostäder har därmed en fordran på Tyresö kommun motsvarande saldot på Föreningssparbanken.		

Not 20

Eget kapital

	2007-12-31	2006-12-31
Aktiekapital		
Vid årets början	15 000	15 000
Vid årets slut	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>
Reservfond		
Vid årets början	82 201	82 201
Vid årets slut	<u>82 201</u>	<u>82 201</u>
Balanserade vinstmedel		
Vid årets början	51 247	48 233
Utdelning	-691	-636
Årets resultat	7 051	3 650
Vid årets slut	<u>57 607</u>	<u>51 247</u>

Not 21

Avsättningar för uppskjuten skatt

<i>2007-12-31</i>	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-37 599
Underskottsavdrag	28 977	-
	28 977	-37 599
<i>2006-12-31</i>	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-34 729
Underskottsavdrag	29 097	-
	29 097	-34 729

Not 22

Skulder till kreditinstitut

	2007-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	
Fastighetsinteckningar	67 653

Not 23

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Semesterlön	1 198	1 213
Utgiftsräntor	11 998	9 552
Förutbetalda hyror	15 601	15 109
Övriga upplupna kostnader	11 370	3 326
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 166	29 200

Not 24

Fastigheter, taxeringsvärde

Fastighet	Taxeringsvärde 2007		
	Mark	Byggnad	Total
Gösen 1	8 542	31 329	39 871
Nejonöгат 1	3 283	18 800	22 083
Bollmora 1:64,1:76, 1:77, 3:1, Nyboda 1:3	28 430	92 399	120 829
Bollmora 1:107	2 481	13 200	15 681
Strand 1:520	-	-	-
Strand 1:519	-	-	-
Tyresö 1:480	-	-	-
Alby 1:790-798	14 772	50 523	65 295
Alby 1:1188-1191	3 883	13 800	17 683
Bollmora 9:1	2 860	13 400	16 260
Bollmora 9:2	2 860	13 600	16 460
Kringlan 13	8 200	41 000	49 200
Diamanten 7	16 000	64 000	80 000
Turkosen 4	-	-	-
Bollmora 2:588	-	-	-
Bollmora 2:134	-	-	-
Bollmora 2:590	-	-	-
Kumla 3:1574, 3:1575	4 070	16 400	20 470
Vinrankan 2	4 235	14 864	19 099
Vinrankan 1	4 070	16 400	20 470
Kumla 3:1086	13 155	59 600	72 755
Idegranen 1	5 400	27 000	32 400
Kamomillen 1	3 510	16 200	19 710
Kumla 3:392	2 290	9 600	11 890
Kumla 3:1361	-	-	-
Kumla 3:1345	-	-	-
Kumla 3:652	-	-	-
Kumla 3:656	-	-	-
Veronikan 1	8 800	40 000	48 800
Bergaliden 8	6 600	35 000	41 600
Kumla 3:1600	2 932	13 200	16 132
Rullstensåsen 1	4 176	21 400	25 576
Koriandern 1	9 762	41 746	51 508
Koriandern 2	10 200	40 000	50 200
Näsby 4:1469	-	339	339
Angelikan 1, Basilikan 1	19 400	91 000	110 400
Nyboda 1:6	10 167	38 610	48 777
Nyboda 1:7	9 947	44 315	54 262

TYRESÖ BOSTÄDER AB
ORG NR 556482-8787

Fastighet	Taxeringsvärde 2007		
	Mark	Byggnad	Total
Nyboda 1:8	6 800	31 000	37 800
Nyboda 1:9	10 998	44 580	55 578
Nyboda 1:4	10 404	41 305	51 709
Nyboda 1:5	11 907	50 435	62 342
Nyboda 1:12	14 808	56 865	71 673
Nyboda 1:13	11 702	44 390	56 092
Nyboda 1:10	5 600	25 000	30 600
Nyboda 1:11	9 550	41 555	51 105
Nyboda 1:14	-	-	-
Målaren 1	1 412	10 426	11 838
Kumla 3:395	924	679	1 603
	294 130	1 223 960	1 518 090

Fastighetsbeståndet 2007-12-31

Bostadsområde	Nybyggnads- år	Ombyggnads- år	Antal lägenheter (st)										LOKALER		BILPLATSER Antal f uthyrn	Bokfört värde tkr	Taxerings- värde tkr		
			1rok	2rok	3rok	4rok	5 rok	6 rok	7rok	Totalt	Total yta (kvm)	Snitti yta (kvm)	Årshyra (kr/kvm)	Årshyra (tkr)					
Gösen	1962	1995-1996	17	17	50	16				100	6 211	62,1	916,44	5 692	4	100	65	14 534	39 871
Nejonögat	1994		7	20	11			1		39	2 596	66,6	1 146,38	2 976			33	25 327	22 083
Ekbacken	1964-1965		1	85	166	8	10			270	20 219	74,9	839,16	16 967	30	1557	193	45 190	120 829
Nya Ekbacken	1994		4	12	4	8				28	1 962	70,1	1 123,85	2 205			25	17 003	15 681
Tyresö Strand	1950, 1960		16	4						20	621	31,1	795,49	494	2	30		145	0
Krusboda	1972-1975		96	51	56					203	13 598	67,0	933,23	12 690	4	168	111	31 767	82 978
Bagarsvången	1991			49	10	11				70	4 437	63,4	1 031,10	4 575			67	39 932	32 720
Kringelkroken	1992			37	22	22				81	6 096	75,3	1 103,84	6 729	1	7	83	66 428	49 200
Diamanten	1981-1982			76	30	32	14			152	11 763	77,4	946,27	11 131	2	630	156	47 456	80 000
Björkbacken	1967, 1985	1986, 1991	22	52	8					82	4 284	52,2	1 118,58	4 792	3	4750	2	51 683	0
Björkdalen	1994		26	16						42	1 710	40,7	1 435,09	2 454	1	1267		33 570	0
Åkervägen	1983			16	8	16				40	2 992	74,8	950,87	2 845			69	12 666	20 470
Centralområdet	1958	1993-1994	49	77	28	5				159	8 564	53,9	978,87	8 383	26	1554	80	55 731	72 755
Vinrankan	1949, 1983		10	52	14	16				92	5 835	63,4	952,70	5 559	9	330	65	38 284	39 569
Iddegränsen	1989		6	18	12	13	4			53	3 946	74,5	977,70	3 858			56	33 862	32 400
Kanomillen	1985		21	35						56	2 775	49,6	1 004,32	2 787			45	16 042	19 710
Trollbäckens Centrum	1974														2	1948		8 143	11 890
Landstingshuset Trollbacken	1975-1977														8	1427	16	13 309	0
Servicehuset Trollbäckens	1991		8	18	7	4				37	2 386	64,5	1 129,09	2 694	2	445	16	35 738	0
Ångsgården	1992, 1998		21							21	951	45,3	1 273,40	1 211	1	90		15 359	0
Veronika	1990			32	27	20	5			84	6 486	77,2	1 043,17	6 766	1	21	88	57 407	48 800
Bergaliden	1991		4	28	18	18				68	5 340	78,5	1 067,79	5 702			70	53 458	41 600
Lånblomman	1988		20	15	5					40	2 133	53,3	1 042,19	2 223			30	18 700	16 132
Rullstensåsen	1993		22	27	7					56	3 045	54,4	1 146,47	3 491			50	33 495	25 576
Koriandern	1982-1983			64	42	81	1	1		189	14 806	78,3	946,85	14 019	3	450	181	67 207	102 047
Angelikan/Basilikan	1987-1988		30	60	60	45	15			210	15 338	73,0	1 019,43	15 636	1	25	200	103 080	110 400
Granängsringen	1968-1969	1986-1991	7	327	360	169	65	4	1	933	75 196	80,6	912,54	68 619	72	2929	785	452 259	519 938
Studiovägen 10	1990-1991	2002													Egen förvaltningslokal		20 512	11 838	
Trångsundsvägen 6																	2 444	1 603	
Totalt			387	1 188	945	484	115	5	1	3 125	223 290	71,5	960,63	214 498	172	17 728	2 486	1 410 731	1 518 090

Styrelse, revisorer och ledande befattningshavare

Ordinarie ledamöter

Olle Chevalier (m)
Ulf Perbo (m)
Peder Holmström (m)
Claes Löfgren (m)
Håkan Ericsson (c)
Birgitta Lönegård (s)
Ulf Lönnkvist, (s)
Christina Tallberg (s)
Mathias Tegnér (s)
Karin Nordh, arbetstagarrepresentant, SKTF
Margaretha Gyllenberg, arbetstagarrepresentant, SKTF

Ordinarie revisor

Björn Flink, auktoriserad revisor

Suppleant

Helle Kant, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Palle Carlsson (s)

Suppleant

Rolf Lovén (m)

Ledande befattningshavare

Björn Andersson, verkställande direktör
Lars Gustavsson, underhållschef
Jan Stenman, bovärdschef
Thomas Särelind, teknisk chef
Maria Öberg, ekonomischef