

ÅRSREDOVISNING 2009

FÖR

TYRESÖ BOSTÄDER AB
556482-8787

Vd har ordet.

Boendeglädje är det bärande inslaget i Tyresö Bostäders vision. Under året har vi planerat och beslutat om att påbörja cirka 160 lägenheter. Intill vårt äldreboende på Björkbacken kommer vi att bygga 75 lägenheter, ett så kallat trygghetsboende, och vid Veronikagränd byggs tre hus med 85 lägenheter. Vi är stolta och glada över att kunna producera så många lägenheter.

Granängsringens balkonger kommer att renoveras under ett antal år och i samband med att vi byter ut balkongskärmarna glasar vi in samtliga balkonger. I det första huset är ungefär hälften av balkongerna klara, vilket ger ett helt nytt positivt intryck av fasaden. Arbetet med renoveringen kommer att pågå i cirka fem år.

Våra områdesbesök, eller som vi kallar det "hembesök", fortsatte under 2009 och i slutet av året planerade vi för kommande års besök. Vi känner att besöken är viktiga och ger oss bra information om våra områden, både i stort och i smått, samt att vi får en bra dialog med hyresgästerna.

Ytterligare ett led i arbetet med att skapa nöjda kunder är våra bovärdar. Vi arbetar hela tiden med att utveckla och förfinas vårt arbetssätt och organisation. Vi kommer till exempel att införa en central felanmälan för att det ska bli ännu bättre och effektivare för våra hyresgäster.

Vi har mer att vara nöjda över. Sedan flera år tillbaka har vi arbetat för att hålla så låga hyresökningar som möjligt. Vi tillhör ett av de SABO-företag som haft de lägsta hyresökningarna de senaste åren. Extra stolta är vi att vi, trots de låga hyresökningarna, fortfarande har ett omfattande underhållsarbete och att vi kan satsa på nyproduktion. För 2010 blir det inga hyresökningar.

Tyresö i februari 2010

Björn Andersson, vd i Tyresö Bostäder AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB, organisationsnummer 556482-8787, avger följande redogörelse för år 2009.

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 2009 till 240 502 kvm innefattande 3 124 lägenheter (222 504 kvm) och 178 lokaler (17 988 kvm).

Hyresmarknaden

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor, vid årsskiftet stod ca 13 000 i bolagets intressentkö. Omflyttningen under 2009 uppgick till 12,3 (12,5) % för hela året, varav 4 (6) % utgör interna omflyttningar. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyresbortfallet för bostäder ökade, och uppgår till 0,5 (0,35) % av totala hyresintäkter. Det totala hyresbortfallet uppgick till 1,2 (0,8) mkr.

<i>Fördelning av hyresbortfallet (mkr)</i>	2009	2008
Bostäder	0,3	0,2
Lokaler	0,3	0,2
Bilplatser	0,6	0,4
Totalt	1,2	0,8

Bostadshyror

Hyrorna för 2009 förhandlades klart i november 2008 och resulterade i en höjning med 1,95 % från första januari. Det innebär att den genomsnittliga hyresnivån för bostäder var 995 kr/kvm.

En överenskommelse med Hyresgästföreningen träffades i november 2009 avseende hyror för 2010 som resulterade i en oförändrad hyresnivå för hela året. Den genomsnittliga hyresnivån för 2010 blir därmed 995 kr/kvm.

Personal

Medelantalet anställda för 2009 var 35 (34) personer varav 11 var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 33 (32). Medelåldern uppgick till 47 år och genomsnittlig anställningstid var 9 år. Sjukfrånvaron förändrades från 3,0 % till 4,5 % och vid årets utgång var ingen i personalen långtidssjukskriven.

Investeringar under året

Investeringar i pågående projekt har under året gjorts med 18,4 (71,8) mkr vilket till största delen utgörs av projekteringen för nybyggnation av cirka 160 lägenheter samt slutförandet av tilläggsisolering och takförbättringar på Ekbacken.

Investeringar i byggnadsinstallationer och övriga inventarier har skett med 1,0 (2,9) mkr.

Underhåll

Total underhållskostnad för år 2009 uppgick till 41,0 (24,8) mkr.

2008 års arbete med att förfina samarbetet med bolagets kontrakterade entreprenörer har gett resultat under 2009. En av det stora vinsterna är att det nu finns ett system för att tydligare informera hyresgästerna när arbete sker i deras närhet vilket minskar eventuella störningar avsevärt, samt ger bolagets samarbetspartners en bättre arbetsmiljö. Badrumsrenoveringar har genomförts med i genomsnitt 8 dagar per badrum.

Under hösten 2009 har en upprustning av Granängsringens Torg startats för att skapa en mer inbjudande och trygg entré. Dessutom har en omfattande balkongrenovering påbörjats med utbyte av balkongfronter, putsning av fasad samt inglasning av samtliga balkonger.

Underhållet för 2010 är budgeterat till 35,5 mkr (ca 147 kr/kvm), varav 8,5 mkr avser utökat underhåll.

Likviditet och kassaflöde

Bolaget hade vid årets slut en likviditet på -5,9 (41,7) mkr. Kassaflödet efter den löpande verksamheten uppgick till 52,1 (26,1) mkr. Kassaflöde har använts till investeringar 19,4 (81,0) mkr, amorteringar 79,6 (0) mkr samt utdelning med 0,7 (0,8) mkr. Sammantaget minskade likvida medel med 41,7 (ökade med 14,7) mkr.

Fastighetslån och räntor

Fastighetslånen har under år 2009 förändrats på följande sätt.

<i>Fastighetslånen (mkr)</i>	2009	2008
Lån per 01-01	1 335	1 335
Nyupplåning	0	0
Amortering	80	0
Låneskuld per 12-31	1 255	1 335

Lån som förfaller till räntejustering under år 2010 är bundna i långa avtal med valfri räntebindningstid.

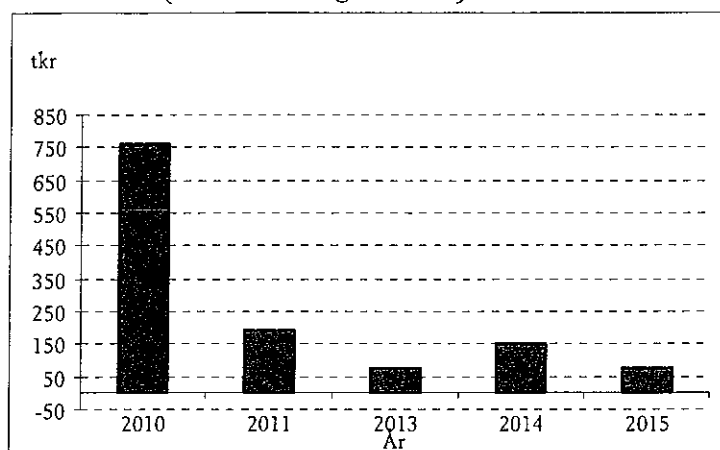
Bolagets policy för räntebindning innebär att högst 60 % av lånestocken ska ha rörlig ränta, resterande del ska ha bunden ränta fördelat på högst fyra år. Viss avvikelse kan ske i intervall om +/- 10 % för att utnyttja kortsiktiga ränterörelser på penningmarknaden.

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

Lån och medelränta per 2009-12-31

Räntejustering	Lånebelopp	Snittränta	Andel av
År	Mkr	%	totala lån %
2010	765	2,00	61
2011	190	3,89	15
2012	75	1,97	6
2013	150	5,0	12
2014	75	2,88	6
Totalt	1 255	2,69	100

Länestocken (räntebindningsstruktur)



Säkerhet för lånen (mkr)	2009	2008
Kommunal borgen	1 255	1 335
Fastighetsinteckningar	10	68
Totalt	1 265	1 403

Borgensavgift erläggs med 0,25 % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2009 till 3,3 (3,4) mkr.

Brutto- och nettoränta under året

Brutto- och nettoränta, exklusive borgensavgift, är beräknat på genomsnittlig låneskuld

	Ränta 2009			Ränta 2008		
	Mkr	%	Kr/kvm	Mkr	%	Kr/kvm
Räntekostnader	40,7	3,14	169	58,8	4,41	244
Räntebidrag	-0,3	-0,2	-1	-0,3	-0,03	-1
Netto	40,4	3,12	168	58,5	4,38	243

Drift- och underhållskostnader

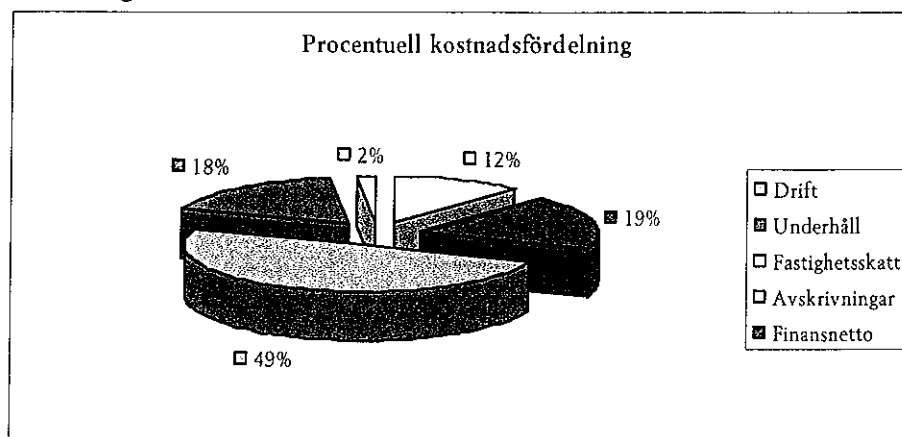
Driftkostnader netto uppgår till 115,9 (111,8) mkr när hänsyn är tagen till försäljning av tjänster och värme. Förvaltningskostnader totalt uppgår till 668 (580) kr/kvm. Ökningen avser till största delen utökningen av underhållet samt ökade kostnader avseende fastighetsskötsel.

Drift- och underhållskostnader (netto)

	2009		2008	
	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Taxebundna kostnader	57,2	238	55,7	231
Övriga driftkostnader	58,7	244	56,1	233
Underhållskostnader	41,0	171	24,8	103
Fastighetsskatt	3,9	16	3,2	13
Förvaltningskostnader	160,8	668	139,8	580

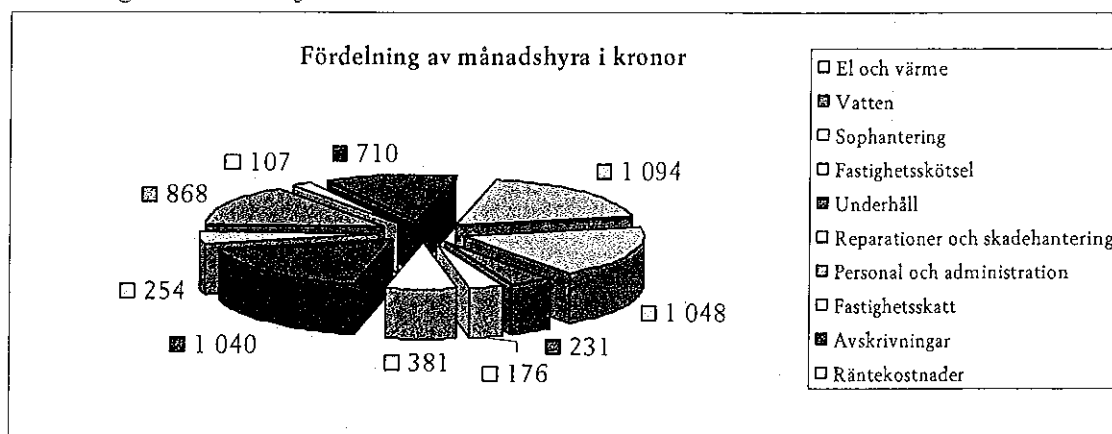
I beloppen ovan ingår även kostnader för central administration motsvarande 31 (31) kr/kvm.

Fördelning av kostnader



En genomsnittslägenhet motsvarar 71,2 kvm och kostar 5 908 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 91,5 (108,1) mkr motsvarande 380 (448 kr/kvm) kr/kvm.

Fastigheternas värde

Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde exklusive räntebidrag uppgår till 6,1 (7,5) %.

<i>Bokfört värde (mkr)</i>	2009	2008
Bokfört värde 01-01	1 479,9	1 410,7
Investeringar	66,9	127,9
Avyttringar	0	-33,6
Avskrivningar	-25,6	- 25,1
Bokfört värde 12-31	1 521,2 (6 319 kr/kvm)	1 479,9 (6 148 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. En fastighet har under året 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 2 122,0 (2 127,4) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 601,4 (647,5) mkr.

Bolagets skattesituation

Bolaget har uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden på fastigheter (143 mkr) och uppskjutna skattefordringar hänförliga till outnyttjade underskottsavdrag (49 mkr). Uppskjuten skatt har beräknats och uppgår totalt för 2009 till en skuld på 24,7 mkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel på 102 196 589:72 kr disponeras enligt följande:

Utdelning	615 000:00
Balanseras i ny räkning	101 581 589:72

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	241 976	237 893
Övriga förvaltningsintäkter		3 986	3 840
Summa nettoomsättning		245 962	241 733
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2,3	-109 260	-105 353
Underhållskostnader		-41 014	-24 804
Fastighetsskatt		-4 203	-3 506
Avskrivningar	4	-27 803	-27 257
Summa fastighetskostnader		-182 280	-160 920
Bruttoresultat		63 682	80 813
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-7 568	-7 550
Vinst vid avyttring av fastigheter		-	36 648
Rörelseresultat	6-9	56 114	109 911
Finansiella poster	10		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		581	1 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 727	-61 812
Summa finansiella poster		-43 146	-60 687
Resultat efter finansiella poster		12 968	49 224
Årets skatt	11	-3 614	-12 487
Årets resultat		9 354	36 737

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Datorprogram	12	61	760
Summa immateriella anläggningstillgångar		61	760
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13,23	1 521 187	1 479 904
Inventarier	14	5 032	5 636
Pågående nybyggnader	15	12 699	61 255
Summa materiella anläggningstillgångar		1 538 918	1 546 795
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 513	1 321
Uppskjuten skattefordran	20	12 905	16 238
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 418	17 559
Summa anläggningstillgångar		1 553 397	1 565 114
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förnödenheter och oljelager		-	45
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		807	661
Övriga fordringar	16	4	9 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 901	3 753
Summa kortfristiga fordringar		3 712	14 053
Kassa och bank	18	3	41 663
Summa omsättningstillgångar		3 715	55 761
Summa tillgångar		1 557 112	1 620 875

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2009-12-31	2008-12-31
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	19	97 201	97 201
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		92 842	56 837
Årets resultat		9 354	36 737
Summa fritt eget kapital	19	102 196	93 574
Summa eget kapital		199 397	190 775
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	37 628	37 347
Summa avsättningar		37 628	37 347
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	1 255 000	1 334 571
Summa långfristiga skulder		1 255 000	1 334 571
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	5 897	-
Leverantörsskulder		22 040	13 631
Skuld till ägaren		5 705	7 013
Övriga kortfristiga skulder		1 428	1 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	30 017	36 437
Summa kortfristiga skulder		65 087	58 182
Summa skulder		1 357 715	1 430 100
Summa eget kapital och skulder		1 557 112	1 620 875

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 10 016 67 653

Ansvarsförbindelser

Garantiåtagande FASTIGO (Fastighets-
branschens Arbetsgivarorganisation) 248 235

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	2009	2008
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	12 969	49 224
Avskrivningar som belastar resultatet	27 986	27 444
Realisationsvinster som belastar resultatet	0	-36 648
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	40 954	40 020
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	45	20
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	10 148	-6 885
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	1 008	-7 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 155	26 154
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 409	-80 965
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	70 296
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 409	-10 668
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-79 571	0
Utdelning	-732	-770
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 303	-770
Årets kassaflöde	-47 557	14 716
Likvida medel vid årets början	41 663	26 946
Summa likvida medel vid årets slut	-5 894	41 662

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tyresö Bostäder tillämpar den funktionsindelade resultaträkningen.

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.

Driftnetto

Vid beräkning av driftnetto är kostnader för central administration och försäljningskostnader exkluderade.

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 18 029 tkr avseende installationer med tillämpad livslängd på 10 år, samt 4 544 tkr avseende markanläggningar med tillämpad livslängd på 5 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

	2009	2008
Bostäder	219 839	216 980
Lokaler	16 933	16 190
Övrigt	6 408	5 570
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-348	-192
Lokaler	-294	-247
Övrigt	-562	-408
Summa hyresintäkter	241 976	237 893

Not 2 Driftkostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel, städ och reparationer	25 278	23 990
Taxebundna kostnader	27 813	27 393
Uppvärmning	29 593	28 483
Lokal administration	13 994	13 256
Avgälder	1 099	1 033
Övriga driftkostnader	11 483	11 198
Summa driftkostnader	109 260	105 353

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2009	2008
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	200	226
Andra uppdrag	26	-
Öhrlings Price Waterhouse/Komrev		
Revisionsuppdrag	24	20
Summa arvode och kostnadsersättningar till revisorer	250	246

Not 4

Planenliga avskrivningar per funktion

	2009	2008
Immateriella anläggningstillgångar		
Fastighetskostnader		
Datorprogram	644	895
	644	895
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Datorprogram	55	76
	55	76
Materiella anläggningstillgångar		
Fastighetskostnader		
Byggnader	25 642	25 055
Inventarier	1 517	1 307
	27 158	26 362
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Byggnader	-	-
Inventarier	128	111
	128	111
Totalt fastighetskostnader	27 803	27 257
Totalt centrala administrations- och försäljningskostnader	183	187
Summa avskrivningar	27 986	27 444

Not 5

Centrala administrations- och försäljningskostnader

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

Not 6 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

2009		2008	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
35	70%	34	69%

I bolagets styrelse är 36% (36%) av ledamöterna kvinnor och i bolagets ledning är 20% (20%) kvinnor.

Not 7 Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2009		2008	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 203	11 698	1 152	11 395

Styrelsen

Till styrelsens ordföranden har under året utbetalats 139 tkr (128 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 91 tkr (88 tkr).

VD

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

2009		2008	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn.)
12 901	5 993 (1 913)	12 547	5 772 (1 560)

Av årets pensionskostnader avser 608 tkr (303 tkr) gruppen styrelse och VD.

Not 9

Sjukfrånvaro

	2009			2008		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Antal anställda	10	24	34	11	23	34
Sjukfrånvaro totalt	3,0%	5,0%	4,5%	2,0%	3,0%	3,0%
- 29 år			*)			*)
30-49 år			3,0%			3,5%
50- år			*)			2,2%
Korttid (-59 dagar)	3,1%	3,4%	3,3%	2,2%	2,8%	2,7%
Långtid (60- dagar)	0,0%	1,8%	1,3%	0,0%	0,5%	0,4%

*) redovisas ej

Not 10 Finansiella poster

	2009	2008
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter	271	859
Dröjsmålsräntor	310	266
Summa	581	1 125
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Fastighetslån	40 408	58 142
Avgår räntebidrag	-285	-339
Ränteskillnadsersättning mm	2	370
Övriga räntor	6	5
Övriga kostnader i resultat	277	277
Borgensavgift Tyresö Kommun	3 320	3 357
Summa	43 727	61 812

Not 11 Skatt på årets resultat

	2009	2008
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	3 614	12 487
Summa årets skatt	3 614	12 487

Not 12 Datorprogram

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 623	5 623
Nyanskaffningar under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 623	5 623
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 863	-3 893
Årets avskrivningar enligt plan	-699	-970
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 562	-4 863
Utgående planenligt restvärde	61	760
Utgående bokfört värde	61	760

Not 13

Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 630 379	1 538 995
Nyanskaffningar byggnader under året	66 926	126 603
Avyttring byggnader under året	-	-35 218
Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	4 543	4 605
Avyttring markanläggningar under året	-	-62
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	168 888	171 956
Nyanskaffningar mark under året	-	1 275
Avyttring mark under året	-	-4 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 870 736	1 803 811
Ackumulerade avskrivningar enligt plan för:		
Byggnader och markanläggningar	-314 595	-295 513
Avyttring under året	-	5 973
Årets avskrivningar enligt plan	-25 642	-25 055
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-340 237	-314 595
Ackumulerade nedskrivningar	-9 312	-9 312
utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 312	-9 312
Utgående planenligt restvärde	1 521 187	1 479 904
Utgående bokfört värde	1 521 187	1 479 904

Not 14

Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 781	9 085
Nyanskaffningar under året	1 041	2 885
Avyttringar och utrangeringar under året	-	-189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 822	11 781
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 145	-4 916
Avyttringar och utrangeringar under året	-	189
Årets avskrivningar enligt plan	-1 645	-1 418
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 790	-6 145
Utgående planenligt restvärde	5 032	5 636
Utgående bokfört värde	5 032	5 636
Leasing av kontorsinventarier betraktas som operationell leasing. Årets utgifter för leasing 189 tkr redovisas som administrativ förvaltning samt centrala administrationskostnader. Leasingavtalens resterande utgifter uppgår till 200 tkr.		

Not 15

Pågående ny- och ombyggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	61 255	111 053
Nyanskaffningar/inköp under året	18 370	71 841
Överfört till färdigställda fastigheter	-66 926	-121 639
Summa pågående ny- och ombyggnad	12 699	61 255

Not 16

Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	4	1 496
Momsfordran	-	8 143
Summa övriga fordringar	4	9 639

Not 17 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntebidrag	35	50
Övriga förutbetalda kostnader	2 866	3 703
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 901	3 753

Not 18 **Kassa och bank**

	2009-12-31	2008-12-31
Kassa	3	3
Swedbank	-	41 648
Övriga banker	-	12
Summa kassa och bank	3	41 663

Not 19 **Eget kapital**

	2009-12-31	2008-12-31
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	93 574	57 607
Utdelning	-732	-770
Årets resultat	9 354	36 737
Vid årets slut	102 196	93 574

Not 20

Avsättningar för uppskjuten skatt

2009-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-37 628
Underskottsavdrag	12 905	-
	12 905	-37 628
2008-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-	-37 347
Underskottsavdrag	16 238	-
	16 238	-37 347

Not 21

Skulder till kreditinstitut

	2009-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-
Utnyttjad checkräkningskredit, Swedbank	5 897
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	10 016
Kontot hos Swedbank är ett underkonto till Tyresö kommuns koncernkonto, med en koncerngemensam kredit på 35 Mkr.	
Tyresö Bostäder har därmed en skuld till Tyresö kommun motsvarande saldot på Swedbank	

Not 22

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Semesterlön	1 275	1 311
Utgiftsräntor	7 404	11 300
Förutbetalda hyror	16 333	18 292
Övriga upplupna kostnader	5 005	5 534
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 017	36 437

Not 23

Fastigheter, taxeringsvärde

Fastighet	Taxeringsvärde 2009		Total
	Mark	Byggnad	
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
Kamomillen 1	3 510	16 200	19 710
Kumla 3:392	6 915	44 000	50 915

Not 23

Fastigheter, taxeringsvärde, forts

Fastighet	Taxeringsvärde 2009		Total
	Mark	Byggnad	
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	13 600	16 532
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
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	1 640	594	2 234
Bollmora 1:110	208	810	1 018
	294 279	1 232 485	1 526 764

FEMÅRSÖVERSIKT (Nyckeltal)

		2009	2008	2007	2006	2005
Bostäder	st	3 124	3 124	3 125	3 125	3 125
Bostads- och lokalyta	kvm	240 492	240 720	241 018	241 038	240 985
Medelhyra bostäder	kr/kvm	995	976	961	961	955
Omflyttningsfrekvens	%	12,3	12,5	12,7	15,8	17,3
Vakanser, bostäder per 1231	st	0	0	0	0	0
Omsättning	Mkr	246	242	238	238	237
Resultat efter finansiella poster	Mkr	13	49	10	6	14
Balansomslutning	Mkr	1 557	1 621	1 592	1 510	1 507
Direktavkastning	%	6,1	7,5	7,0	6,2	6,7
Synligt eget kapital	Mkr	199	191	155	148	145
Avkastning på eget kapital	%	4,8	21,3	4,7	2,5	8,3
Soliditet	%	12,8	11,8	9,7	9,8	9,7
Fastighetslån	Mkr	1 255	1 335	1 335	1 273	1 279
Skuldsättningsgrad	ggr	6,3	7,0	8,6	8,6	8,8
Genomsnittlig låneränta	%	2,60	4,02	4,11	4,01	3,35
Fastighetsinvesteringar	Mkr	18	72	101	24	15
Årsanställda	antal	33	32	32	32	32
Personalomsättning	%	17	9	9	11	11
Sjukfrånvaro	%	4,5	3,0	6,0	12,5	11,8

Styrelse, revisorer och ledande befattningshavare

Ordinarie ledamöter

Olle Chevalier (m), ordförande
Ulf Perbo (kd)
Peder Holmström (m)
Claes Löfgren (m), t.o.m. 2009-03-22
Dick Bengtson (m), fr.o.m. 2009-03-23
Håkan Ericsson (c)
Birgitta Lönegård (s), t.o.m. 2009-03-22
Ulf Lönnkvist, (s)
Mathias Tegnér (s)
Christina Tallberg (s)
Anna-Britta Asp (s), fr.o.m. 2009-03-23
Karin Nordh, arbetstagarrepresentant, SKTF
Margaretha Gyllenberg, arbetstagarrepresentant, SKTF

Ordinarie revisor

Björn Flink, auktoriserad revisor

Suppleant

Helle Kant, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Palle Carlsson (s)

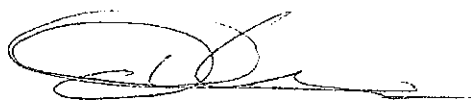
Suppleant

Rolf Lovén (m)

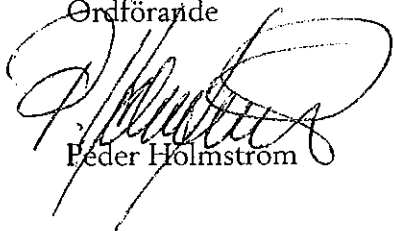
Ledande befattningshavare

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

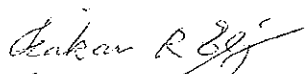
Tyresö den 16 februari 2010



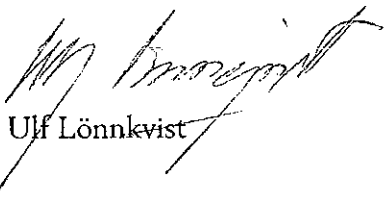
Olle Chevalier
Ordförande



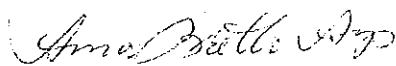
Peder Holmström



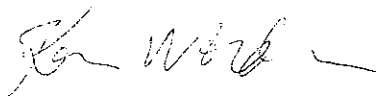
Håkan Ericsson



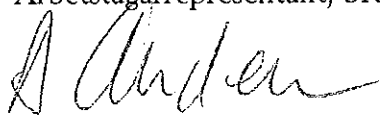
Ulf Lönnkvist



Anna-Britta Asp



Karin Nordh
Arbetsstagarrepresentant, SKTF



Björn Andersson
Verkställande direktör



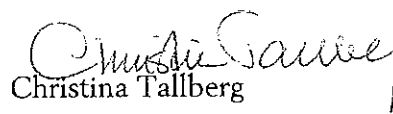
Ulf Perbo



Dick Bengtson



Mathias Tegnér



Christina Tallberg



Margaretha Gyllenberg
Arbetsstagarrepresentant, SKTF

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 februari 2010
KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB

Org nr 556482-8787

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Tyresö Bostäder AB för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Tyresö den 17 februari 2010

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Tyresö Bostäder AB
Organisationsnummer 556482-8787

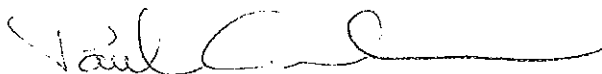
Granskningsrapport för år 2009

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2009.

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 tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Tyresö den 26 februari 2010



Paul Carlsson

Av kommunfullmäktige i Tyresö kommun
utsedd lekmannarevisor