

Plats och tid: Tyresö Bostäder, Studiovägen 10
Fredag den 22 september 2017 klockan 09.00 – 11.30

Beslutande: Leif Kennerberg, Ordförande
Bertil Axelsson
Dick Bengtson
Thomas Henriksson
Ulla Hoffmann
Leif Lanke
Petra Reinholdsson
Liselotte Stjernfeldt
Mathias Tegner

Övriga närvarande: Dan Lundqvist
Ann-sofie Persson
Maria Öberg, VD

Utses att justera: Mathias Tegnér

Underskrifter

Sekreterare

.....
Maria Öberg

Ordförande

.....
Leif Kennerberg

Justerande

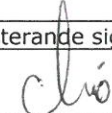
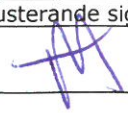
.....
Mathias Tegnér

Paragrafer: 17 - 21

§ 17 Projektrapport

Fastighetsutvecklare Charlotte Ohm redovisade pågående och kommande projekt.

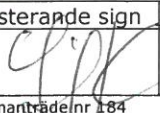
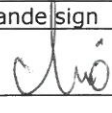
Styrelsen noterade rapporten.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

§ 18 Delårsrapport 31 augusti 2017 samt prognos 2 2017, bilaga

Utfall per 31 augusti jämfört med budget samt prognos 2 är avstämt och differenser är analyserade med tillfredsställande förklaringar.

Styrelsen noterade rapporten.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

RESULTATRAPPORT (thr)

INTÄKTER

Hysesintäkter brutto
Hysesbortfall
Rabatter
Hysesintäkter netto

Övriga intäkter

SUMMA INTÄKTER

KOSTNADER

Underhåll

Fastighetsskatt

Driftkostnader

Reparationer

Yttre skötsel

Inre skötsel

Myndighetsbesiktningar, tillsyn

Vatten

El

Värme

Renhållning

Kabel-TV

Risikostnader, försäkringar

Hyses- & kundförluster

Avgälder

Arbetskraft

Marknadsföring

Övriga förvaltningskostnader

Driftkostnader

SUMMA KOSTNADER

DRIFNETTO

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

FINANSIELLA POSTER

Räntintäkter & bidrag

Räntekostnader inkl borgensavg

SUMMA RÄNTENETTO

RESULTAT EFTER

FINANSIELLA POSTER

Poster av engångskaraktär

Bokslutsdisposition

Skatt

RESULTAT

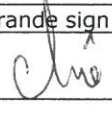
2017 UTFALL jan - aug	2017 BUDGET jan - aug	2016 UTFALL jan - aug	2016 UTFALL	2017 PROGNOS 2	Kommentarer till utfall	Kommentarer till prognos 2
182 296	181 042	182 145	271 625	272 819	Omsättningshyra Trollbacken ökat	
-691	-751	-1 404	-1 126	-1 232	Etbacken engångsrabatt parkering	
-2 171	-2 008	-2 351	-3 104	-2 926		
179 434	178 283	178 391	267 305	268 660		
3 259	2 376	883	4 023	4 539	220 kkr fakturerad HG för vattenskada	200 kkr förbättrad rutin, höjt pris nycklar
182 693	180 659	180 737	271 329	273 200		
-26 859	-28 667	1 807	-38 474	-45 392	Projekt startat senare under året	Omfördelat underhåll-reparationer
-3 074	-3 060	-14	-4 408	-4 611		
-3 686	-6 203	2 517	-4 604	-6 913	Åtgärder för vattenspar, senarelagd köpt färre tjänster, t ex beskärning	Omfördelat underhåll-reparationer Se utfall
-3 468	-4 453	985	-5 882	-6 180		
-2 332	-2 507	175	-3 735	-3 790		
-2 899	-2 899	-94	-5 910	-4 423	Grr+Korlander, avläsning o nya mätare	Kostn. för åtgärder i samband med OVK
-9 281	-7 867	-1 414	-9 051	-13 381	Ej könd kst. Bergen 379 kkr o ökat pris	Vattensparprojekt försenat se utfall
-7 376	-7 277	-99	-6 044	-10 916	Kredit 260 fg år Bodab.	se utfall
-19 271	-18 880	-391	-19 160	-28 492		
-6 473	-6 673	200	-6 244	-9 581	Vattenslador	Budget i toltedelar, lågt under sommar
-607	-633	26	-615	-933		
-4 341	-5 494	1 153	-5 472	-8 241		
-366	-200	-166	-131	-300		
-724	-848	124	-751	-1 184		
-21 272	-21 644	372	-19 529	-28 939	Vakans trädgård samt projektassistent	3 nya tjänster att tillsätta under 2017
-647	-940	293	-803	-1 278	Konsultarvode underhållsplan	Bemanning två tjänster 650 tkr
-9 247	-8 931	-316	-7 716	-12 534		
-92 084	-95 450	3 365	-90 273	-139 211		
-122 018	-127 176	5 159	-122 340	-182 093		
60 676	53 483	7 193	58 397	79 015		
-25 387	-25 333	-53	-23 979	-38 610		Årets invest. har kort avskrivn tid (värmeåtgärder, ledbelysning, taksäkerhet)
99	100	-1	100	161		
-12 151	-12 733	582	-15 870	-22 687		
-12 052	-12 633	581	-15 771	-22 526		Låga räntor i prognos
23 237	15 516	7 721	18 647	28 099		
0	0	0	74 669	0		
0	0	0	0	-4 973		
-2	0	-2	0	-6 189		
23 234	15 516	7 721	93 316	91 607		
				22 065		
				21 127		
				0		
				0		
				0		
				21 127		

BALANSRAPPORT (tkr)

	31-aug 2017	31-dec 2016
TILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	1 712 400	1 728 979
Maskiner och inventarier	7 136	2 685
Pågående nybyggnader	209 913	60 961
Summa materiella anläggningstillgångar	1 929 449	1 792 625
Andra långfristiga fordringar	630	1 007
Summa finansiella anläggningstillgångar	630	1 007
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 930 079	1 793 632
Hyses- och kundfordringar	1 283	693
Övriga fordringar	1 715	1 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 703	4 289
Summa kortfristiga fordringar	6 701	6 034
Kassa och bank	132 538	130 166
Summa kortfristiga placeringar	132 538	130 166
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	139 239	136 201
SUMMA TILLGÅNGAR	2 069 318	1 929 832
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	15 000	15 000
Uppskrivningsfond, reservfond	86 069	86 069
Summa bundet eget kapital	101 069	101 069
Balanserad vinst	459 465	368 059
Föregående års resultat	0	91 607
Årets resultat	23 235	0
Summa fritt eget kapital	482 699	459 666
SUMMA EGET KAPITAL	583 768	560 735
	Soliditet	
	28,2%	29,1%
Periodiseringsfond	14 751	14 751
Summa obeskattade reserver	14 751	14 751
Avsättning för uppskjutna skatter	40 235	40 235
Övriga långfristiga skulder	0	0
Summa avsättningar	40 235	40 235
Skulder till kreditinstitut	1 340 000	1 240 000
Summa långfristiga skulder	1 340 000	1 240 000
	Skuldsättningsgrad	
	2,3	2,2
Leverantörsskulder	60 905	29 600
Skuld till ägare	3 779	8 188
Övriga kortfristiga skulder	-1 346	4 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 226	31 772
Summa kortfristiga skulder	90 564	74 112
SUMMA SKULDER	1 485 550	1 369 098
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 069 318	1 929 832

§ 19 Försäljning Ängsgården (Kumla 3:656)

Diskuterades möjligheten att förvärva Kumla 3:1269 (förskolan Stenkulan) av Tyresö kommun i samband med försäljning av Kumla 3:656 (Ängsgården) till Tyresö kommun.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

§ 20 **Rapporter**

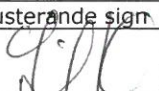
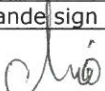
1. Finansrapport, bilaga

Snittränta uppgår per 170831 till 1,01% inklusive borgensavgift. Vid samma tidpunkt uppgår andel med justering inom 12 månader till 48%.

Under tiden från förra rapporttillfället har refinansiering av 320 mkr skett och en nyupplåning på 100 mkr samt två räntederivat upphandlats om vardera 50 mkr, en med löptid på tre år och en med löptid på fyra år.

2. Uthyrningsrapport, bilaga

Omflyttning per 31 augusti uppgick till 7,3 %. Inga vakanser noterades.

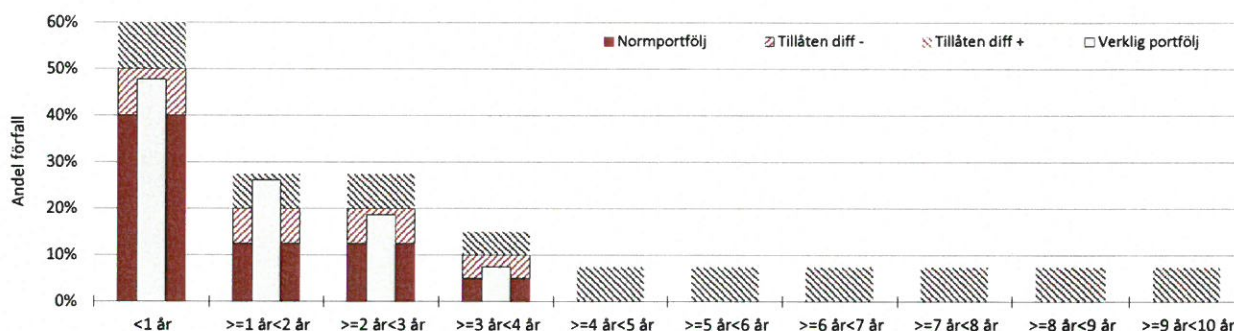
Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			



1. FINANSIELL INFORMATION

Basfakta och nyckeltal	2017-08-31	2017-07-31	2016-12-31
Lånevolym (tkr)	1 340 000	1 340 000	1 240 000
Swapvolym (tkr)	950 000	1 070 000	995 000
Nettoswapvolym (tkr)	550 000	430 000	355 000
Snittränta lån (momentan)	0,30%	0,73%	0,77%
Påverkan derivat (momentan)	0,31%	0,19%	0,36%
Bruttosnittränta (momentan)	0,61%	0,92%	1,13%
Borgensavgift (momentan)	0,40%	0,40%	0,40%
Snittränta (momentan)	1,01%	1,32%	1,53%
Genomsnittlig lånemarginal (momentan)	0,40%	0,42%	0,41%
Återstående räntebindningstid	1,36	1,36	1,23
Återstående konverteringstid	2,50	2,06	2,22
Andel justering inom 12 mån	48%	50%	50%
Andel lån med förfall inom 12 mån	7%	24%	26%

2. FÖRFALLOPROFIL - STRATEGI OCH VERKLIG PORTFÖLJ



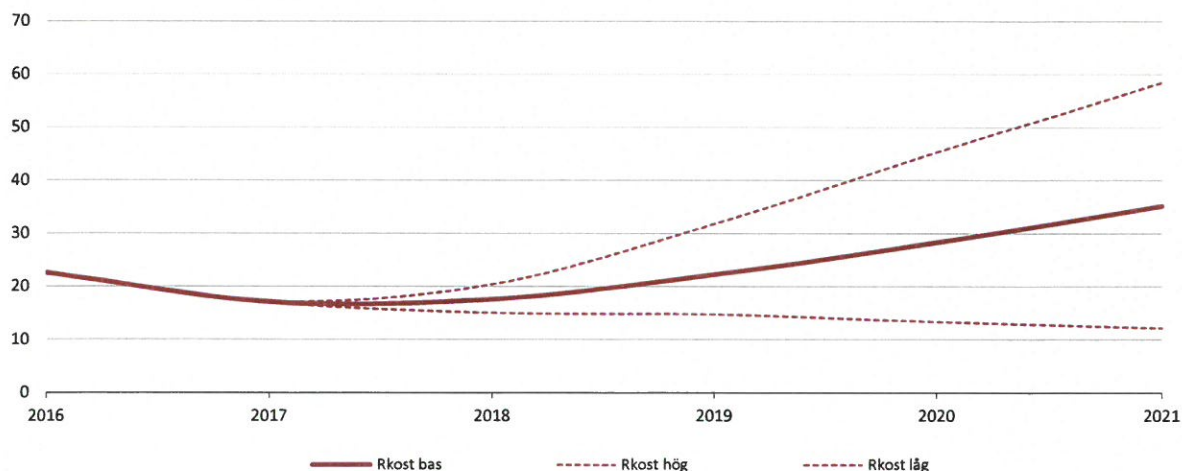
3. PROGNOTISERAD RÄNTENIVÅ INKL KREDITMARGINAL

	aug-17	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21
Bas 3 mån	0,01%	0,03%	0,38%	0,83%	1,26%	1,62%
Bas 2 år	0,22%	0,33%	0,76%	1,21%	1,60%	1,96%
Bas 10 år	1,61%	1,70%	1,97%	2,21%	2,41%	2,59%

4. RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr, förändring från föregående månad inom parantes)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Rkost bas	22,6	17,2 (-0,3)	17,6 (-0,4)	22,3 (-0,9)	28,3 (-2,7)	35,2 (-3,8)
Rkost hög	22,6	17,2 (-0,3)	20,4 (-0,5)	31,8 (-1,6)	45,4 (-2,4)	58,5 (-3,1)
Rkost låg	22,6	17,1 (-0,2)	15,1 (-0,5)	14,8 (-0,9)	13,4 (-2,5)	12,2 (-3,3)

5. GRAF RÄNTEKOSTNADSPROGNOS (mkr)



Omflyttningar mellan 2016-09-01 och 2017-08-31

OMRÅDE	Antal Lgh	Inflyttning										Inflyttning Totalt			Procent	Utflyttning			Procent
		TB internt	TB externt	Äldreboende	TK nyanlända	TK övriga	Förtur	Byte internt	Byte externt	Överlåtelse	Inflyttning Internt	Procent	Upps av hyresvärd	Dödsfall		Upps av hyresgäst	Utflyttning Totalt		
010 Trollängen	50	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	8	0,22	0	10	0	10	20,0%
401 Gösen	100	0	4	0	1	0	0	0	0	1	0	0,0%	6	5,0%	5	1	0	6	6,0%
402 Nejonöгат	39	0	1	0	0	0	1	2	0	0	2	5,1%	4	12,8%	3	0	0	3	7,7%
403 Ekbacken	156	3	1	0	0	0	1	2	0	0	5	3,2%	7	4,5%	6	1	0	7	4,5%
405 Nya Ekbacken	28	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3,6%	2	3,6%	1	1	0	2	7,1%
406 Ekbacken	114	0	3	0	0	0	2	1	0	2	1	0,9%	8	7,9%	7	2	0	9	7,9%
410 Tyresö Strand	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0	20,0%	2	0	0	2	10,0%
414 Krusboda	145	2	4	0	0	0	0	0	1	0	2	1,4%	7	5,4%	3	2	0	5	3,4%
425 Bagarsvängen	70	2	1	0	0	0	3	3	2	0	5	7,1%	11	10,0%	9	2	1	12	17,1%
428 Kringelkroken	81	2	0	0	1	0	0	3	3	0	5	6,2%	9	11,1%	9	0	0	9	11,1%
460 Björkebo	80	1	0	10	0	0	0	0	0	0	1	1,3%	11	18,3%	13	4	0	17	21,3%
461 Björkdalen	42	0	0	8	0	1	0	0	0	0	0	0,0%	9	28,6%	2	7	0	9	21,4%
462 Björkberget	74	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	11	13,7%	7	3	0	10	13,5%
501 Åkervägen	40	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	5,0%	2	7,5%	1	1	0	2	5,0%
502 Vinrankan	92	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0,0%	3	2,2%	4	0	0	4	4,3%
503 Centralområdet	160	1	4	0	0	0	1	0	0	0	1	0,6%	6	6,9%	5	1	0	6	3,8%
510 Kamomillen	56	2	1	0	0	0	1	1	0	1	3	5,4%	6	5,4%	6	0	0	6	10,7%
516 Alléplan	52	1	0	0	0	0	0	3	1	0	4	7,7%	5	3,8%	5	0	0	5	9,6%
518 Servicehus Trollbäcken	37	1	2	3	0	1	1	1	0	1	2	5,4%	10	18,9%	5	5	0	10	27,0%
519 Ängsgården	21	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	3	33,3%	1	5	0	6	28,6%
520 Veronikan	84	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0,0%	2	7,1%	1	0	1	2	2,4%
521 Kattfoten	83	1	2	0	0	0	0	3	4	0	4	4,8%	10	13,3%	10	0	1	11	13,3%
525 Bergaliden	68	0	3	0	1	0	0	1	0	0	1	1,5%	5	7,4%	5	0	0	5	7,4%
530 Linblomman	40	0	1	0	2	0	0	0	0	1	0	0,0%	4	7,5%	3	1	0	4	10,0%
535 Rullstensåsen	56	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1,8%	1	3,6%	1	0	0	1	1,8%
550 Koriandern	193	3	1	0	0	0	0	2	2	0	5	2,6%	8	9,0%	7	1	0	8	4,1%
570 Angelikan/Basilikan	210	3	3	0	0	0	0	2	3	1	5	2,4%	12	8,1%	11	2	1	14	6,7%
601 Granängsringen C	196	1	9	0	2	3	0	3	0	1	4	2,0%	19	13,2%	16	1	0	17	8,7%
602 Granängsringen E	169	2	2	0	1	0	0	1	0	2	3	1,8%	8	6,5%	7	0	1	8	4,7%
603 Granängsringen B	208	2	9	0	1	3	1	2	1	1	4	1,9%	20	9,1%	18	3	0	21	10,1%
604 Granängsringen A	214	0	7	0	1	2	2	5	2	2	5	2,3%	21	6,1%	19	0	0	19	8,9%
605 Granängsringen D	153	1	6	0	3	1	1	0	0	0	1	0,7%	12	5,9%	10	3	0	13	8,5%
Totalt Exklusive Äldreboende	2 901	30	63	11	13	9	16	34	19	14	64	2,2%	209	7,6%	181	25	5	211	7,3%
Totalt Tyresö Bostäder	3 081	32	66	34	13	11	17	35	19	15	67	2,2%	242	8,6%	202	46	5	253	8,2%

§ 21 Övriga frågor

Inga övriga frågor noterades.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
