

Årsredovisning
för
Tyresö Bostäder AB
556482-8787

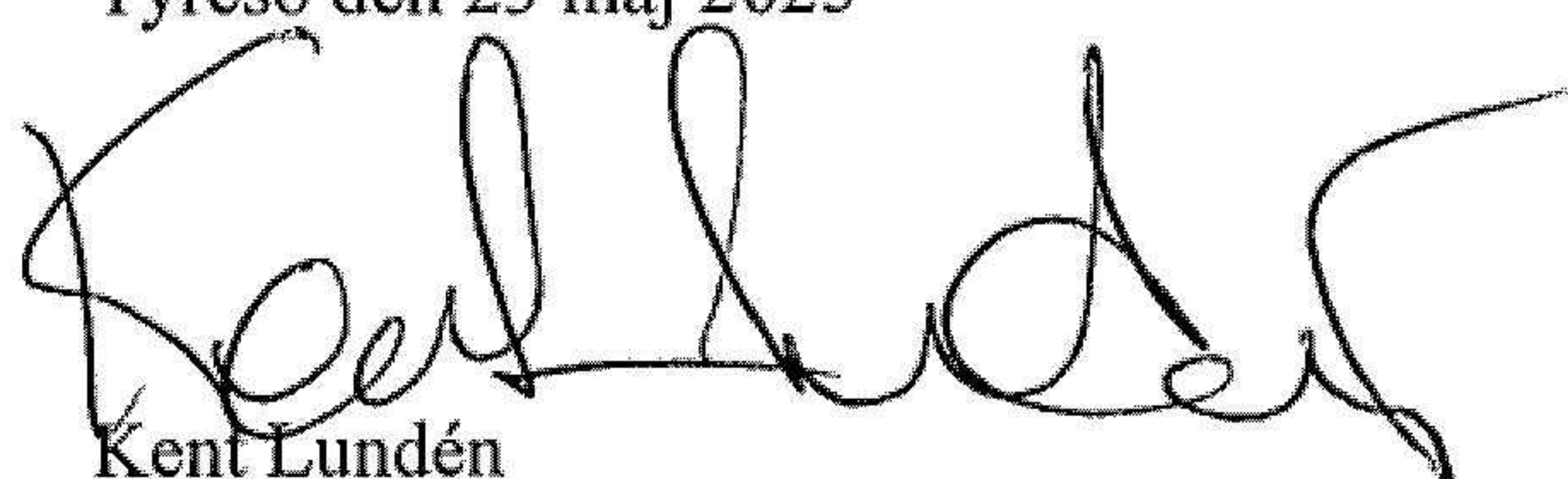
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tyresö Bostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 23 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Tyresö den 23 maj 2025


Kent Lundén

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

Tyresö Bostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag som ska äga, förvalta och hyra ut bostäder i Tyresö kommun samt främja en miljömässig hållbar energianvändning. Vidare kan bolaget inneha aktier och andra andelar i bolag med likande verksamhet.

Bolaget är helägt av Tyresö kommun och började som stiftelse 1962 och ombildades till aktiebolag 1994. Tyresö Bostäder AB och dess dotterbolag är en del av Tyresös kommunala organisation.

Bolagets uppdrag är att möjliggöra ett Tyresö fullt av liv. Kärnan i det uppdraget är våra bostäder som ska vara attraktiva och trygga. Attraktionskraften skapar vi genom aktiv hyresgästdialog, trygghetsanpassad miljö och en långsiktig struktur i renoveringsarbetet. Vi ska också arbeta för att göra närmiljön trygg och välkomnande. Med ena foten i våra grönområden och den andra i allmännyttan finns vi här för Tyresöborna.

Bolagets Vision

Vi och våra bostäder ska vara en anledning att flytta till eller stanna kvar i Tyresö.

Affärsidé

Tyresö Bostäder är ett aktivt och hyresgästnära bostads- och serviceföretag som på affärsmässiga principer förvaltar och förmedlar attraktiva hyresrätter till de som vill leva och bo i Tyresö.

Styrning

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenterna är bolagsordning och ägardirektiv. Bolagets mål konkretiseras i en affärsplan. Måluppfyllelse mäts bland annat via ekonomiska nyckeltal samt genom undersökningar såsom Nöjd Kundindex (NKI) och Nöjd Medarbetarindex (NMI).

Mål är viktiga för att leda allt som görs i rätt riktning mot den övergripande visionen. Vi har i fem målområden konkretiserat vad som är viktigt att uppnå för att bolaget ska röra sig i rätt riktning framåt. Till varje målområde finns konkretiserade mål som mäter måluppfyllelsen

Organisationen

Bolagets verksamhet är organiserat i en förvaltningsorganisation med två förvaltningsområden. Som stöd för kärnverksamheten finns funktioner inom bland annat kundservice, uthyrning, ekonomi och IT organiserat i en stabsfunktion för affärsstöd. Därtill finns funktioner för fastighetsutveckling, HR samt kommunikation.

Personal

Medelantalet anställda för 2024 var 53 (53) personer varav 23 (22) var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 52,5 (49,9). Medelåldern uppgick till 48 (50) år.

Hyresmarknaden

Efterfrågan på hyresrätter är stor. I slutet av året fanns drygt 75 000 personer i bolagets intressekö och under 2024 har i genomsnitt drygt 340 sökande anmält intresse per varje ledig lägenhet. Antalet intresseanmälningar har minskat jämfört med 2023 då det i snitt var cirka 470 anmälningar per varje ledigt objekt och 2022 då snittet var ca 530 intresseanmälningar.

Omflyttningen av hyresgäster har under det senaste året varit 10,15 procent (9,7 procent). Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

I hyresförhandling för 2024 kom Tyresö Bostäder och Hyresgästföreningen överens om hyreshöjningar för både 2024 och 2025 års bostadshyror. Den tvåårig uppgörelsen innebär att hyran höjs med 4,83 procent under 2024 och 4,50 procent 2025. De nya hyrorna gäller från den 1 januari respektive år. De nyproducerade lägenheterna i kvarteren Hasselbacken, Temyntan och Töresjövägen samt trygghetsboendet Björkberget och ungdomslägenheterna i Granängsringen undantas från den generella hyreshöjningen. Här är påslaget istället 2,8 procent för respektive år. För kvarteret Kardemumman gäller 2,55 procent höjning för respektive år. De nya passagesystem som installeras successivt i vårt fastighetsbestånd innebär en hyreshöjning på 66 kronor i månaden.

Fastigheter

Beståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2024 till 252 903 (252 903) kvm, fördelat på 235 286 (235 286) kvm lägenheter och 17 617 (17 617) kvm lokaler. Ytan var fördelad på 3 415 (3 415) lägenheter och 221 (221) lokaler. 100 procent av fastigheterna är belägna i Tyresö kommun.

Antalet garageplatser för bil och motorcykel uppgick till 756. Av dessa var 126 outhyrda vid årets slut. Övriga parkeringsplatser uppgick till 1 661 varav 126 var outhyrda vid årsskiftet.

Inom fastighetsbeståndet finns 130 uthyrningsbara lokaler (externt), varav 90 är butiker, kontor, restauranger, förskolor samt vård och omsorg. Övriga lokaler utgjordes av förråd.

Investeringar och aktiveringar under året

Det planerade underhållet ska genom effektiv styrning optimeras inom de ramar som bolagets årliga resultatmål tillåter. Vi följer kontinuerligt utvecklingen av nya tekniker för att förlänga livslängden på byggnadens ingående komponenter. Investeringar i byggnader och mark har under året gjorts med 22,9 mkr (1,3 mkr) och investeringar i övriga inventarier har skett med 0,5 mkr (0,8 mkr).

Verkligt värde

Fastigheternas direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 2,2 (2,4) procent. Värdet för 2024 är baserat på funktionsbaserad resultaträkning enligt branschstandard vilket delvis förklarar skillnaden gentemot föregående år.

Bolaget har vid bokslutstidpunkten värderat Fastigheterna via MSCI Property Intel (Datscha).

Analysen har i huvudsak genomförts i en kassaflödesmodell med direktavkastningskrav. I de fall fastigheter innehas i syfte att exploateras är värdet baserat på en ortsprisanalys med avdrag för planrisk. Uppgift om schablonvärden och avkastningskrav har erhållits från Datscha och tillämpats på fastighetsportföljen.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 6 167 (5 672) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 3 800 (3 283) mkr.

Fastighetslån och räntor

Bolagets policy för hantering av ränterisk utgår från en normportfölj där andelen rörlig ränta (kortare räntebindning än ett år) tillåts variera mellan 30 och 50 procent av den totala lånevolymen. För segmenten ett till sju år, tillåts räntebindningen variera mellan fem och 15 procent per år. För segmenten åtta till tio år, tillåts räntebindningen maximalt uppgå till fem procent per år.

Dessa intervall skapar en struktur för hanteringen av ränterisken samtidigt som de ger utrymme för dels räntederivatens förflyttningar mellan segmenten dels förändringar relaterade till ökning/minskning av lånevolymen. Tyresö Bostäder hanterar denna risk främst genom räntederivat. För att förändra räntebindningen enligt policyn används derivatinstrument (ränteswapar).

Förändring av fastighetslån:

<u>Fastighetslån (mkr)</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Låneskuld per 01-01	1 790	1 740
Nyupplåning	0	50
Amortering	0	0
Låneskuld per 12-31	1 790	1 790

Lån och snittränta per 2024-12-31:

<u>Räntejustering år</u>	<u>Lånebelopp Mkr</u>	<u>Snittränta</u>	<u>Andel av totala lån</u>
2025	750	1,16 %	42%
2026	100	0,58 %	6 %
2027	350	1,67 %	19 %
2028	100	0,68 %	6 %
2029	150	1,35 %	8 %
2030	265	3,10 %	15 %
2031	75	3,10 %	4 %
Totalt	1 790	1,59%	100 %

<u>Säkerhet för lånen</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kommunal borgen	1 790 mkr	1 790 mkr

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö kommun med 0,4 (0,4) procent på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2024 till 7,2 (7,1) mkr.

Under slutet av 2022 tecknades ett räntetak, på ca 17 mkr, avseende åren 2025-2027. Värdet har skrivits ner i omgångar och bedöms i bokslut för 2024 ha att kvarvarande värde om 2,4 mkr.

Miljö och hållbarhet

Tyresö Bostäder arbetar med flera olika hållbarhetsprojekt och initiativ. Vi arbetar för ett mer sammanhållet, inkluderande och tryggt samhälle där olika upplåtelseformer och typer av boenden blandas, samtidigt som äldre bostadsområden kopplas samman med ny bebyggelse.

Arbetet med att energieffektivisera beståndet fortsätter och bolagets har inom ramen för sin medverkan i allmännyttans klimatinitiativ minskat sin energiförbrukning med 33 procent till och med 2023 jämfört med basåret 2007. (Mätvärdet för 2024 bedöms vara klart februari/mars 2025). Klimatinitiativets mål är en minskning med 30 procent fram till 2030 vilket innebär att Tyresö Bostäder har lyckats infria målsättningen i förtid.

Genom att ständigt mäta, utvärdera och justera in värme- och ventilationssystem kan stora besparingar uppnås, både i löpande driftkostnader samtidigt som ett välservat system håller längre. Välskötta anläggningar medför också ett bättre inomhusklimat. Under 2024 har en ny metod för smart styrning av värme i lägenheter testats i en fastighet med 50 lägenheter. Metoden kommer tillämpas i fler fastigheter om försöket faller väl ut.

Bolaget är med och arbetar för att skapa ett bättre och mer hållbart Tyresö. Som ett led i detta arbete har vi installerat laddplatser i våra bostadsområden. Det finns idag 43 laddplatser i beståndet varav ca 80 procent är uthyrda.

Bolaget arbetar aktivt med att ta hand om farligt avfall och följa lagstiftning gällande transporter av farligt avfall. Samtliga områden är anslutna till matavfallsinsamlingen och möjlighet att sortera matavfall och restavfall finns. Arbetet med att implementera den nya lagstiftningen för fastighetsnära insamling fortsätter tillsammans med Tyresö kommun och under 2024 har sex fastigheter anpassats. Arbetet ska vara klart 2027.

Bolaget fortsätter att erbjuda feriearbete och praktikplatser för barn och unga. Under 2024 har bolaget tagit emot närmare 80 feriearbetande ungdomar fördelade på tre perioder under sommaren samt två praktikanter inom ramen för den statliga satsningen Tekniksprånget som syftar till att underlätta försörjningen av ingenjörer i Sverige.

Under året påbörjades arbetet med att miljödiplomera Tyresö Bostäder enligt standarden svensk miljöbas. Arbetet bedöms färdigställas under 2025.

För att främja den biologiska mångfalden har Tyresö Bostäder gjort småskaliga försök i att anlägga ängsmark på våra grönytor. Framöver kommer fler områden inventeras och målet är att hitta fler lämpliga ytor för ändamålet.

Under 2024 har flera av Tybos lekplatser genomgått en översyn och fått ett rejält ansiktslyft med bland annat klättervägg, gångbro i nät och rutschkana. Upprustningen av barnens utrymmen är viktigt både för trivselen och säkerheten.

Under 2024 har Tyresö Bostäder arbetat med flera trygghetsskapande projekt. Stora investeringar har gjorts i nya entrépartier samt passagesystem i flera bostadsområden. De tekniska åtgärderna utgör ett starkare skalskydd och bidrar till att minska oönskade aktiviteter i allmänna utrymmen som skapar otrygghet hos våra hyresgäster.

Vi samverkar med kommunen och polisen gällande trygghet och organiserad brottslighet. Vi är med i flera initiativ utifrån det aktiverade läget kopplat till våldsvågen och för att öka tryggheten i Tyresö. Vi finns med i gemensamma mobiliserande initiativ såsom Tysammansdagen och Tyresöfestivalen. Vi samarbetar med socialtjänsten och andra förvaltningar och aktörer med förebyggande och trygghetsskapande verksamhet. Vi arbetar även aktivt med att stävja den svarta bostadsmarknaden. Genom att återta olovligt andrahandsuthyrda lägenheter kan dessa återlämnas till den ordinarie kön.

Parallellt med byggprojekten samarbetar Tyresö Bostäder med kommunen bland annat i ett projekt med trygghetsvårdar som ronddar våra bostadsområden. Trygghetsvårdarna är ett led i satsningen "Trygg i Tyresö" som Tybo, kommunen, föreningar, polis, näringsliv och boende står bakom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ännu ett år har lagts till handlingarna och för Tyresö Bostäders räkning har verksamheten fortsatt att utvecklas. De mål som diskuterades under 2023 uppdaterades och fastställdes i bolagets affärsplan för 2024-2026.

Hyresförhandlingen för 2024 genomfördes effektivt under november/december 2023 då en tvåårig överenskommelse nåddes. Hyran för p-platser, carports och garageplatser har marknadsanpassats under 2023 och 2024.

Under våren har socialdemokrater och moderater gått samman för att styra Tyresö och Tyresö Bostäder fick därmed en ny styrelse i samband med årsstämman den 24 maj.

De senaste årens ekonomiska störningar med hög inflation och höjda räntor har påverkat bolaget negativt. Inte minst räntekostnaderna har påverkat bolaget kraftigt, från ett läge med räntekostnader kring 20 mkr per år till ca 52 mkr för 2024.

Avtal har tecknats med en ny IT-driftpartner och driftsättningen av den nya IT-miljön skedde i slutet på mars utan större problem.

Satsningar på arbetsmiljö och utbildning av bolagets medarbetare har fortsatt under året med bland annat fortsatt ledarskapsutbildning, utbildning i kundbemötande samt utbildning i hjärt- och lungräddning (HLR) och hot och våld. Inom ramen för vår nya IT-miljö har också föreläsning och en digital utbildning i cybersäkerhet genomförts. Ett digitalt system för rapportering av avvikelser i arbetsmiljön (IA) har etablerats för att hantera incidentanmälningar och en kompetenskartläggning har påbörjats.

Under året har en varumärkesplattform tagits fram, vilken kommer vara basen i bolagets kommunikation framöver. Under hösten lanserades också en ny uppdaterad, mer användarvänlig hemsida baserad på den nya varumärkesplattformen. Samtidigt uppgraderades bolagets fastighetssystem Vitec, vilket kommer medföra förenklingar och möjliggöra mer självservice till hyresgästerna.

En ny modell för det inre lägenhetsunderhållet har utarbetats som ska erbjuda hyresgästerna större möjligheter att göra olika typer av tillval för sitt boende. Modellen ska också standardisera bolagets arbete med lägenhetsunderhåll genom en underhållsmanual för kök och förvaringslösningar samt möjliggöra miljöbesparingar genom återbruk där så är möjligt. Modellen förhandlas för närvarande med hyresgästföreningen och bedöms kunna komma i

bruk under 2025.

Våra hyresgäster är grunden till bolagets verksamhet och de åtgärder bolaget vidtar ska vara till nytta för dem. Under året har mycket fokus lagts på trygghetsfrågor, tid för felavhjälpande åtgärder och att Tybo ska vara en lyhörd hyresvärd. Arbetet har bland annat fokuserat på att strukturera och tydliggöra interna processer för besiktningar, felanmälan och att åtgärda anmälda fel samt att hålla det vi lovar.

Under 2024 har Tyresö Bostäder genomfört ett flertal områdesbesök för att träffa och diskutera med hyresgäster vad de tycker om sitt boende. Vidare har vi tagit fram nyhetsbrev till hyresgästerna i dagsaktuella frågor. Vi har även rensat cykelrum, bytt ut gamla skyltar samt sett över och fräschat upp såväl miljörum som trapphusinformation.

Bolaget har under året aktivt arbetat med att byta ut befintlig inre och yttre belysning till närvarostyrd LED-belysning och beskära grönytor i huvudsak av egen personal. Förhoppningen är att dessa insatser ska bidra till att närmiljön i våra bostadsområden upplevs tryggare.

Passagesystem har installerats i flera områden, bland annat Granängsringen. I dag har cirka 70 procent av fastighetsbeståndet ett nytt passagesystem och inom två år förväntas samtliga fastigheter utrustats.

Diskussionerna rörande hur lokalerna för det tidigare äldreboendet på Björkbacken ska användas framöver har fortsatt med Tyresö kommun utan att någon lösning har nåtts.

Tyresö har också drabbats av den våldsvåg som samhället i stort plågats av de senaste åren med bland annat skjutning på Granängsringen i maj och skjutning på Koriandergränd i december. Därtill har säkerhetspolisen under våren gjort tillslag. Tyresö Bostäder arbetar aktivt tillsammans med Tyresö kommun och polisen inom ramen för initiativet "Trygg i Tyresö" för att på ett systematiskt sätt skapa ett tryggare Tyresö.

Under året började en ny lagändring att gälla som innebär att det ska bli lättare att säga upp hyresgäster som begår brott och som även kommer att stärka det hyresrättsliga skyddet för våld utsatta kvinnor. Lagen innebär även ett ökat föräldraansvar då hyresgästen kommer vara skyldig att bevaka tryggheten inom fastigheten och därför ska hyresavtalet kunna sägas upp både när det är hyresgästen själv som begår ett brott men även i de fall där hyresgästen ansvarar för någon som begår brott, till exempel ett barn.

Under året har styrelsen fattat beslut att undersöka möjligheterna att sälja bolagets bestånd i Krusboda och samtidigt tillskapa nya lägenheter i stadsdelen.

Planering fortgår för bolaget för att rusta Granängsringens cirka 950 lägenheter. Behovet har diskuterats under många år och är det största upprustningsprojekt sedan Granängsringen renoverades för cirka 35 år sedan. Under året har konsulter handlats upp, studiebesök gjorts hos andra allmännyttiga bolag, behoven värderats och planering för ett genomförande påbörjats. Vissa åtgärder har redan startats, exempelvis upprustning av områdets vattentillförsel. Upprustningen av Granängsringen är inte ett projekt utan många mindre projekt som kommer präglade bolagets verksamhet många år framöver.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut finns att rapportera.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för olika typer av risker till exempel kreditrisk, marknadsrisk, hackerattack, likviditetsrisk och operativ risk. Riskerna begränsas genom en rad åtgärder som följs upp, analyseras och åtgärdas. Riskhanteringen är av väsentlig betydelse för bolagets långsiktiga stabilitet och lönsamhet.

Förmågan att bedöma, hantera och prissätta de risker verksamheten medför är av största vikt för att kunna möta eventuella oförutsedda händelser. Riskanalys inklusive åtgärdsplan rapporteras i internkontrollplanen som följs upp av styrelsen och revideras årligen.

Bolagets resultat påverkas av omvärldsförändringar som bolaget inte råder över. Makroekonomiska förändringar i det allmänna ränteläget, ökad inflation samt politiska händelser är några exempel.

Riksbanken har påbörjat sänkningen av styrräntan under 2024 och fler räntesänkningar har aviserats. På sikt är detta bra för bolaget men i det korta perspektivet kommer bolagets räntekostnader att öka de närmaste åren i takt med att redan tecknade lån omsätts till högre ränta än de varit bundna till.

Taxebundna avgifter är en betydande del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Kraftiga svängningar i elpriset har präglat de senaste åren och trenden är att det kommer fortsätta. Bolaget har delar av elhandeln bundet tillsammans med Tyresö kommun, vilket ger en bättre kontroll och balans på elkostnader. Samtidigt ger sig uteblivet underhåll till känna genom återkommande vattenskador.

Det bästa sättet att motverka kostnadsökningarna är att fortsätta arbeta med olika typer av effektiviseringar. Inte minst med modellen IMD (individuell mätning och debitering) för hyresgästernas egen vattenförbrukning i anslutning till att fastigheterna renoveras.

Ytterligare risker är kompetensförsörjningen, redan idag är det svårt att hitta kvalificerade reparatörer och skickliga drifttekniker. Bolaget har påbörjat en kompetenskartläggning som ett första steg i att ta fram en strategi för att se vilka riskyrken som bolaget har och hur ett kompetensgap kan fyllas.

Bolagets fastigheter inom området "Björkarna" (Bollmora 2:588, 2:134 och 2:590) utgör en ekonomisk risk, med årliga intäkter på cirka 20 mkr. Fastigheterna är anpassade för vård- och omsorgsverksamhet, och Tyresö kommun är den enda hyresgästen. Kommunen har sagt upp äldreboendet på Björkbacken under 2024 och kontraktet för restaurang Utsikten inför 2026.

Tidigare har fastigheterna använts för tillagningskök och hemtjänstlokaler, men dessa verksamheter har flyttat. Delar av omsorgsboendet har omvandlats till flyktingboende.

Under 2024 har kommunstyrelsen beslutat att upprätta ett förslag till ny detaljplan för vård- och omsorgsboenden på Bollmora 2:134, 2:509 och del av 2:588, med plats för 40-60 boende. Alla funktioner planeras drivas i kommunal regi.

Planprocessen påverkar Tyresö Bostäders hyresintäkter. En långdragen beslutsprocess kan försena framtida projektering och ombyggnad av outhyrda ytor, och ombyggnad kräver resurser som annars behövs för att rusta andra fastigheter, som Granängsringen.

Trots att antalet intresseanmälningar per ledig lägenhet har minskat de senaste åren är bedömningen fortsatt att det finns en hög efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen. Bolaget bedömer att risken för vakanser är liten både i befintligt bestånd och i nyproduktion.

Hyresintäkterna är bolagets viktigaste inkomstkälla och måste följa kostnadsutvecklingen om bolagets ska ha möjlighet att sköta om fastigheterna på ett bra sätt, annars kommer förvaltningskvalitet och underhållsinsatser påverkas negativt. Även om de senaste årens hyreshöjningar är avsevärt högre än tidigare år bedömer bolaget att de är i underkant för att säkerställa en sund ekonomisk utveckling för bolaget kommande år, inte minst i samband med de stora upprustningsprojekt som planeras.

För att finansiera upprustningen på bland annat Granängsringen måste bolaget låna mer pengar vilket leder till en ökad belåning och därmed ökade räntekostnader. Upprustningen kan även medföra hyresförluster under ombyggnadstiden.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, Tkr	371 702	354 017	333 548	328 603	321 773
Balansomslutning, Mkr	2 640	2 651	2 587	2 683	2 661
Avkastning på eget kapital, %	0	1	1	1	4
Soliditet, %	26,9	27,1	26,8	25,7	25,7

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000	82 201	594 529	9 367	701 098
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-543		-543
Balanseras i ny räkning			9 367	-9 367	0
Årets resultat				390	390
Belopp vid årets utgång	15 000	82 201	603 353	390	700 945

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	603 353 176
årets vinst	390 017
	603 743 193

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	472 500
i ny räkning överföres	603 270 693
	603 743 193

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	371 702	354 017
Övriga förvaltningsintäkter		7 134	30 771
		378 836	384 787
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-38 555	-39 733
Driftkostnader	3, 4	-164 083	-151 761
Personalkostnader	5	-51 601	-53 340
Fastighetsskatt		-5 906	-6 015
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-69 117	-70 158
		-329 262	-321 008
Rörelseresultat		49 574	63 779
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-2 742	-11 706
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 795	651
Räntekostnader och liknande resultatposter	8, 9	-52 165	-43 685
		-53 112	-54 739
Resultat efter finansiella poster		-3 538	9 039
Bokslutsdispositioner	10	9 386	6 256
Resultat före skatt		5 847	15 295
Skatt på årets resultat	11	-5 457	-5 928
Årets resultat		390	9 367

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	2 379 484	2 424 392
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 144	3 952
Pågående nybyggnader	14	30 570	32 754
		2 413 198	2 461 099

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	15, 16	110 884	110 884
Andra långfristiga fordringar	17	2 732	5 546
		113 616	116 430

Summa anläggningstillgångar		2 526 814	2 577 529
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		1 683	2 765
Fordringar hos koncernföretag	18	88 986	52 133
Aktuella skattefordringar		2 979	2 336
Övriga fordringar	19	4 676	4 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	6 691	5 556
		105 015	67 733

Kassa och bank		7 886	5 855
----------------	--	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		112 901	73 588
-----------------------------	--	---------	--------

SUMMA TILLGÅNGAR		2 639 715	2 651 117
------------------	--	-----------	-----------

Balansräkning
Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	21, 22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		15 000	15 000
Reservfond		82 201	82 201
		97 201	97 201
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		603 353	594 529
Årets resultat		390	9 367
		603 743	603 896
Summa eget kapital		700 945	701 098
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	23	11 555	20 941
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	55 964	53 624
Summa avsättningar		55 964	53 624
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		1 385 000	1 430 000
Övriga skulder		441	461
Summa långfristiga skulder		1 385 441	1 430 461
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		405 000	360 000
Leverantörsskulder		19 172	23 592
Skulder till koncernföretag		8 451	7 691
Övriga skulder		3 913	2 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	49 275	50 969
Summa kortfristiga skulder		485 811	444 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 639 715	2 651 117

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 538	9 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		69 028	70 158
Betald skatt		-3 761	268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		61 729	79 465
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 082	-1 913
Förändring av kortfristiga fordringar		1 946	13 226
Förändring av leverantörsskulder		-4 420	120
Förändring av kortfristiga skulder		217	6 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten		60 554	97 813
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-21 216	-22 988
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		89	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-110 884
Fusion, netto likvidpåverkan		0	2 047
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 127	-131 825
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	50 000
Utbetald utdelning		-543	-369
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-543	49 631
Årets kassaflöde		38 884	15 619
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		57 988	42 369
Likvida medel vid årets slut		96 872	57 988

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser.

Anläggningstillgångar

Avskrivnings principer för anläggningstillgångar

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

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

- Stomme 100 år
- Yttertak 40-60 år
- Fasad 30-60 år
- Fasadkomplement 20-50 år
- Installation stomme 50 år
- Installation teknisk 10-25 år
- Markanläggning 10-20 år

Avskrivningar för maskiner och inventarier görs enligt linjär metod. Tillämpad livslängd är 3 till 20 år.

Nedskrivningar materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att ett tillgångsvärde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Hyresfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

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

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt. Nedskrivningar redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Andelar i koncernföretag

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

Säkringsredovisning

Avtal om ränteswap, räntetak och ränteoption skyddar bolaget mot ränteförändringar i underliggande lån som tecknats till rörlig ränta. Räntebetalningar uppstår till följd av säkringsredovisningen redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller om säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Fordringar

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

Leasing

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

Operationella leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, Tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning, Mkr

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2024	2023
Hyresintäkter Brutto		
Bostäder	330 174	316 244
Lokaler	30 741	29 794
Övrigt	16 010	13 060
	376 924	359 098
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder (Varav Björkarna 2,4 milj)	-3 334	-2 938
Lokaler	-571	-782
Övrigt (P-platser)	-1 641	-1 632
	-5 546	-5 352

Not 3 Arvode till revisorer

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

	2024	2023
Revisionsuppdrag	865	534
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	101
	865	635

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	22 023	23 241
Reparationer	17 320	12 932
Vatten	23 882	19 238
El	16 742	16 549
Avfallshantering	12 114	10 135
Uppvärmning	31 425	28 708
Övriga driftkostnader	40 578	40 959
	164 083	151 761

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	23	23
Män	30	30
	53	53
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 835	1 741
Övriga anställda	30 319	29 073
	32 154	30 814
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 006	2 340
Pensionskostnader för övriga anställda	7 426	9 144
Övriga sociala kostnader	11 016	11 042
	19 447	22 526
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	51 601	53 340

Till styrelsens ordföranden har under året totalt utbetalats 205 tkr (216 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 320 tkr (292 tkr).

VD

Pensionsförmåner utgår i enlighet med Tyresö Bostäders avtal KAP-KL samt avtal om Alternativ KAP-KL. Pensionsålder 65 år.

Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid.

Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2024	2023
Andel kvinnor i styrelsen	27 %	45 %
Andel män i styrelsen	73 %	55 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Nedskrivningar ränteoption	2 742	11 706
	2 742	11 706

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Dröjsmålsräntor	172	72
Övriga poster	1 623	579
	1 795	651

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Fastighetslån	44 995	36 306
Övriga räntekostnader	11	243
Borgensavgift Tyresö kommun	7 160	7 135
	52 165	43 685

Not 9 Finansiella instrument och riskhantering

	2024-12-31		2023-12-31	
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Ränteswappar	0	7 496	0	16 400
	0	7 496	0	16 400

	2024-12-31		2023-12-31	
Derivat för vilka säkringsredovisning ej tillämpas	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Räntetak	2 400	2 400	4 729	4 729
	2 400	2 400	4 729	4 729

Värdena har gått ned främst till följd av att marknadsräntorna har gått ned. Bolaget använder derivatinstrument för säkring av ränterisk. De derivat som används utgörs av ränteswappar, räntetak (löptid 2025-2027) samt ränteoptioner. Ränteoptionen skrevs vid årsskiftet ned i enlighet med not 6.

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	-29	93
Återföring av periodiseringsfonder	9 415	6 164
	9 386	6 256

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	3 118	3 760
Uppskjuten skatt	2 339	2 281
Justerad fastighetsskatt fg år	0	-112
Totalt redovisad skatt	5 457	5 928

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 847		15 295
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 205	20,6	-3 151
Ej avdragsgilla kostnader		-4 037		-3 092
Ej skattepliktiga intäkter		6		6
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag				112
Schablonintäkt periodiseringsfond		-105		-102
6 % av återförd periodiseringsfond		-116		-76
Föregående års utgående skattemässiga underskott				375
Utgående skattemässigt underskott				0
Redovisad effektiv skatt	93,3	-5 457	38,8	-5 928

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 106 293	3 104 984
Aktiverat fr pågående projekt	22 914	1 309
Ingående anskaffningsvärden mark	213 882	213 882
Inköp mark under året		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 343 089	3 320 175
Ingående avskrivningar	-895 783	-827 383
Årets avskrivningar	-67 823	-68 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-963 606	-895 783
Utgående redovisat värde	2 379 484	2 424 392
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	2 379 484	2 424 392
Verkligt värde	6 167 317	5 672 190

Fastigheternas marknadsvärden är värderade enligt schablon av det oberoende värderingsbolaget Datscha.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 328	26 564
Inköp	486	764
Försäljning av bilar	-598	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 216	27 328
Ingående avskrivningar	-23 376	-21 618
Försäljning av bilar	598	0
Årets avskrivningar	-1 294	-1 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 071	-23 376
Utgående redovisat värde	3 144	3 952

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 754	11 839
Investeringar	20 730	22 224
Överfört till färdigställande fastigheter och mark	-22 914	-1 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 570	32 754
Utgående redovisat värde	30 570	32 754

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 884	4 000
Inköp	0	110 884
Fusion	0	-4 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 884	110 884
Ingående nedskrivningar	0	-4 000
Årets nedskrivningar	0	4 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	110 884	110 884

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde		
Kryddvägen Bostad Tyresö AB	100%	500	110 884 110 884		
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Kryddvägen Bostad Tyresö AB	559411-5767	Tyresö	50	1 968	

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
IB fordran HBV	404	792
Årets förändring	-72	-388
UB Fordran HBV	332	404
IB förutbetalda räntekostnader	5 142	16 848
Årets förändring	-2 742	-11 706
UB förutbetalda räntekostnader	2 400	5 142
Utgående redovisat värde	2 732	5 546

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Tillgodohavande på kommunkonto	88 986	52 133
Summa fordran	88 986	52 133
Utgående redovisat värde	88 986	52 133

Tillgodohavande på kommunkonto är medräknat i kassaflödesanalysen.

Not 19 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Momsfordran	2 594	3 201
Övriga kortfristiga fordringar	2 082	1 742
	4 676	4 943

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	5 962	5 297
Upplupna intäkter	729	259
	6 691	5 556

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal Aktier	15 000	1 000
	15 000	

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	603 353
årets vinst	390
	603 743
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	472
i ny räkning överföres	603 271
	603 743

Not 23 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 531	1 502
Per.fond vid 2019 års tax	0	9 415
Per.fond vid 2020 års tax	5 332	5 332
P-fond vid 2021 års taxering	4 693	4 693
	11 555	20 941

Not 24 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	53 624	51 344
Årets avsättningar	2 339	2 281
Belopp vid årets utgång	55 964	53 624

Uppskjuten skatteskuld avser byggnader och mark.
Underlag för beräkning av uppskjuten skatteskuld 2024-12-31:

Redovisat värde: 2 379 484 Tkr
Skattemässigt värde: 2 107 815 Tkr
Temporär skillnad: 271 669 Tkr

Not 25 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetslån som förfaller inom 2-5 år	1 385 000	1 430 000
	1 385 000	1 430 000

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Semesterlön	2 049	1 867
Utgiftsräntor	5 558	8 049
Förutbetalda hyror	30 866	28 754
Upplupna sociala avgifter	1 430	1 402
Övriga upplupna kostnader	9 372	10 897
	49 275	50 969

Not 27 Operationell Leasing

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal gällande InHouse Solcellsanläggning förfaller till betalning enligt följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Inom 1 år	20	25
Senare än 1 år men inom 5 år	97	97
	116	121

Not 28 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande vid särskilda händelser		
Garantiåtagande FASTIGO	529	464
	529	464

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut finns att rapportera.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Fält
Ordförande

Mathias Tegnér
Vice ordförande

Mari Schaub-Iggström
Ledamot

Elisabeth Bauersfeld
Ledamot

Rozgar Watmani
Ledamot

Chris Helin
Ledamot

Robert Forsberg
Ledamot

Ulf Perbo
Ledamot

Jörgen Nilsson
Ledamot

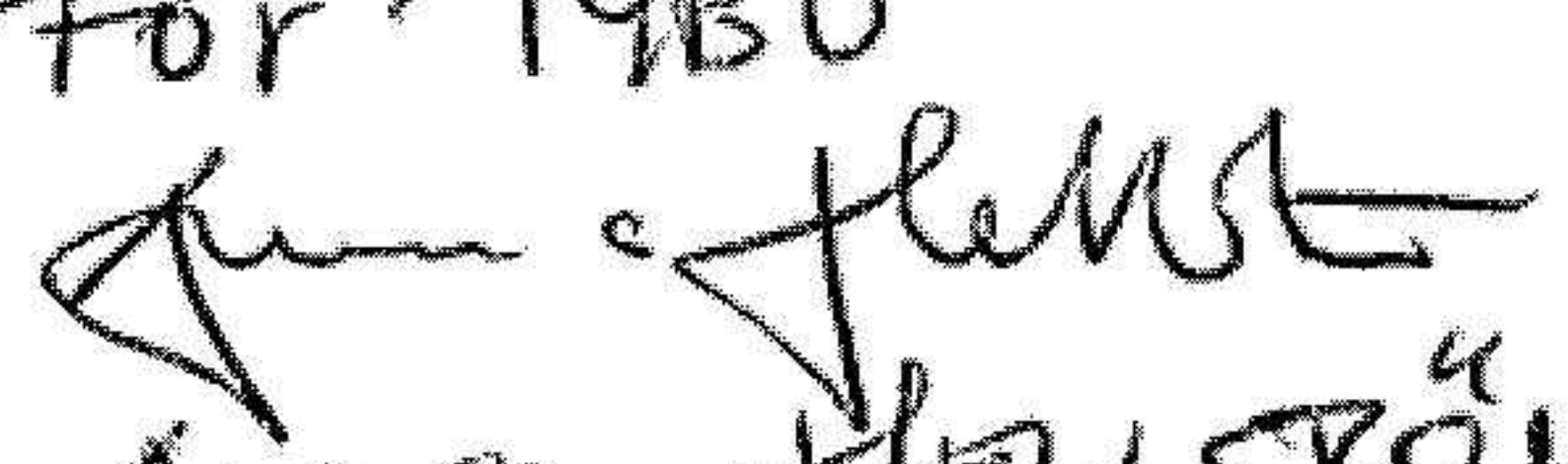
Kent Lundén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

För TYBO

ANNA HELLERSTRÖM
08-682 6123

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2024

ID: 3b94e390-fe8a-11ef-a209-0177ea1b213d

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-11

Underskrifter

Robert Forsberg
robert.forsberg@ivoclar.com
Signerat: 2025-03-11 16:06 BankID 196701211093, Robert Mikael Forsberg

Elisabet Bauersfeld
elisabet.bauersfeld@centerpartiet.se
Signerat: 2025-03-11 16:19 BankID 197401284166, ELISABET BAUERSFELD

Rozgar Watmani
rozgar.watmani@gmail.com
Signerat: 2025-03-11 17:04 BankID 198903035676, ROZGAR WATMANI

Chris Helin
chris.helin@tyreso.se
Signerat: 2025-03-13 09:16 BankID 196807240178, Rolf Chris Helin

Tyresö Bostäder AB 5564828787
Kent Lundén
kent.lunden@tyresobostader.se
Signerat: 2025-03-17 08:54 BankID JOHAN KENT LUNDÉN

Fredrik Sjölander
Fredrik.sjolander@kpmg.se
Signerat: 2025-03-19 09:13 BankID 197010116619, BJÖRN FREDRIK SJÖLANDER

Mathias Tegner
mathias.tegner@riksdagen.se
Signerat: 2025-03-11 16:10 BankID 197904110736, Christer Mathias Tegnér

Mats Fält
mats.falt@tyreso.se
Signerat: 2025-03-11 16:29 BankID 196303027517, Mats William Fält

Ulf Perbo
Ulf@perbo.nu
Signerat: 2025-03-12 07:42 BankID 196009177897, Ulf Perbo

Jörgen Nilsson
jorgen.nilsson@tyreso.se
Signerat: 2025-03-14 11:27 BankID 195806171178, Bernt Jörgen Nilsson

Mari Schaub
mari.schaub@tyreso.se
Signerat: 2025-03-17 20:47 BankID 196209201901, MARI SCHAUB-IGGSTRÖM

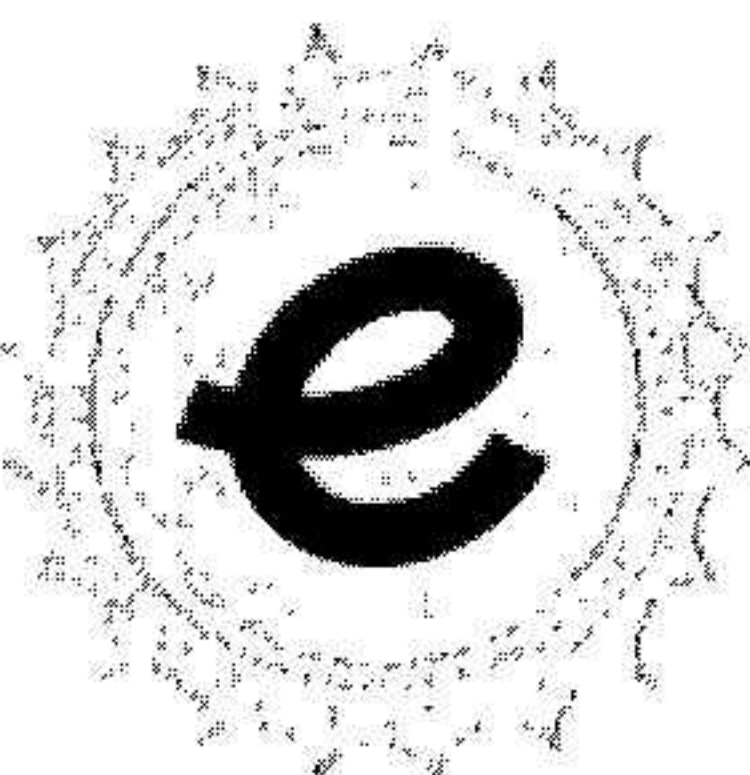
Filer

Titel	Filnamn	Storlek
1. ÅR 2024 556482-8787 Tyresö Bostäder AB.pdf	1. ÅR 2024 556482-8787 Tyresö Bostäder AB.pdf	285.3 kB

ank=20250624,2025062501386

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-11	16:05	Skapat via API.
2025-03-11	16:06	Signerat Robert Forsberg Genomfört med: BankID av Robert Mikael Forsberg, 196701211093. IP: 62.119.137.194, 165.225.194.165
2025-03-11	16:10	Signerat Mathias Tegner Genomfört med: BankID av Christer Mathias Tegnér, 197904110736. IP: 195.67.88.222
2025-03-11	16:19	Signerat Elisabet Bauersfeld Genomfört med: BankID av ELISABET BAUERSFELD, 197401284166. IP: 81.228.133.146
2025-03-11	16:29	Signerat Mats Fält Genomfört med: BankID av Mats William Fält, 196303027517. IP: 94.191.137.98
2025-03-11	17:04	Signerat Rozgar Watmani Genomfört med: BankID av ROZGAR WATMANI, 198903035676. IP: 90.233.195.80
2025-03-12	07:42	Signerat Ulf Perbo Genomfört med: BankID av Ulf Perbo, 196009177897. IP: 78.70.153.165
2025-03-13	09:16	Signerat Chris Helin Genomfört med: BankID av Rolf Chris Helin, 196807240178. IP: 217.213.153.6
2025-03-14	11:27	Signerat Jörgen Nilsson Genomfört med: BankID av Bernt Jörgen Nilsson, 195806171178. IP: 85.229.89.86
2025-03-17	08:54	Signerat Kent Lundén, Tyresö Bostäder AB Genomfört med: BankID av JOHAN KENT LUNDÉN. IP: 185.40.185.196
2025-03-17	20:47	Signerat Mari Schaub Genomfört med: BankID av MARI SCHAUB-IGGSTROM, 196209201901. IP: 83.226.248.137
2025-03-19	09:13	Signerat Fredrik Sjölander Genomfört med: BankID av BJÖRN FREDRIK SJÖLANDER, 197010116619. IP: 78.70.48.38



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tyresö Bostäder AB, org. nr 556482-8787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tyresö Bostäder AB för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

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

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

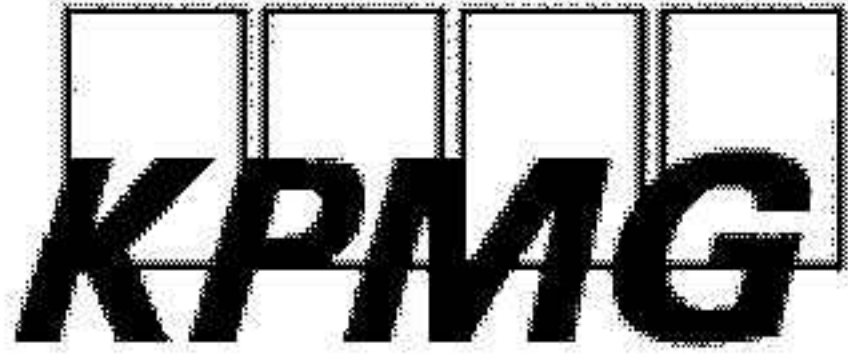
- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tyresö Bostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tyresö Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

FB TYRBO
ANNA HELLSTROM
08-682 6123

anK=20250624-2025062501388

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK SJÖLANDER

Undertecknare

Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[...]2c9533eade810

IP: 78.70.xxx.xxx

2025-03-19 08:18:39 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: NTQ8N-G4209-LPXRA-A066H-IN4TV-OQPAE