

Årsredovisning

för

Tyresö Bostäder AB

556482-8787

Räkenskapsåret

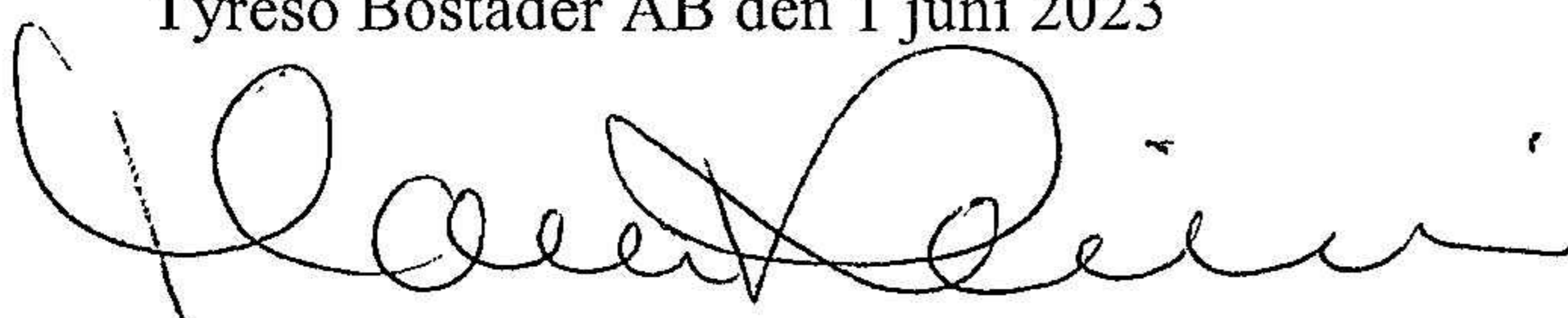
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Tyresö Bostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 26 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Tyresö Bostäder AB den 1 juni 2023



Marie Reinius

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Bolagets Vision

Vår vision är "där man vill leva och bo". Att trivas och vilja leva och bo i våra bostäder i Tyresö är vår långsiktiga strävan och utgör centrum för omkringliggande aktiviteter.

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 ägardirektiven och kommunfullmäktiges budget. Måluppfyllelse mäts bland annat via ekonomiska nyckeltal samt genom undersökningar såsom Nöjd Kundindex (NKI) samt Nöjd Medarbetarindex (NMI).

Organisationen

Bolagets verksamhet är organiserat i en förvaltningsorganisation med tre förvaltningsområden med driftnettoansvar, samt ett antal stödfunktioner inom kundservice, uthyrning, Fastighetsutveckling, Ekonomi, HR, IT samt Kommunikation.

Personal

Medelantalet anställda för 2022 var 51 (50) personer varav 21 (20) var kvinnor. Omräknat till årsarbetare har Tyresö Bostäders personal totalt uppgått till 49,9 (49,9). Medelåldern uppgick till 50 (49) år.

Hyresmarknaden

Efterfrågan på hyresrätter är stor. Drygt 47 000 personer står i bolagets intressekö och varje ledig lägenhet som publiceras har i snitt från 100 till över 1 000 sökande.

Omflyttningen av hyresgäster har under det senaste året varit 10,3 procent (10,2 procent föregående år). Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering. Hyreshöjningen för 2022 var 1,5 procent (1,6 procent).

Fastigheter

Beståndet

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2022 till 252 903 (251 854) kvm, fördelat på 235 286 (233 748) kvm lägenheter och 17 617 (18 106) kvm lokaler. Ytan var fördelad på 3 415 (3 380) lägenheter och 221 (245) lokaler.

Investeringar under året

Investeringar i byggnader och mark har under året gjorts med 71 mkr (115 mkr) och investeringar i övriga inventarier har skett med 0,5 mkr (2,9 mkr).

Verkligt värde

Fastigheternas direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 2,1 (1,8) procent. Värdet för 2022 är baserat på funktionsbaserad resultaträkning enligt branschstandard vilket delvis förklarar skillnaden gentemot föregående år.

Bolaget har vid bokslutstidpunkten låtit Svefa värdera 38 procent av fastighetsbeståndet. Resterande del av beståndet har värderats internt med stöd av Svefas antaganden om avkastningskrav samt kostnader för drift och underhåll. Bedömning har gjorts efter faktiska hyror och ger en indikation om varje enskilt fastighetsvärde.

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 Svefa och tillämpats på de internt värderade delarna av fastighetsportföljen.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 5 685 (5 753) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 3 192 (3 271) mkr.

Fastighetslån och räntor

Bolagets policy för hantering av ränterisk utgår från en normportfölj där andelen rörlig ränta (kortare räntebindning än 1 år) tillåts variera mellan 30 och 50 procent av den totala lånevolymen. För segmenten ett till sju år, tillåts räntebindningen variera mellan 5 och 15 procent per år. För segmenten åtta till tio år, tillåts räntebindningen maximalt uppgå till 5 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. Tyresöbostäder hanterar denna risk främst genom räntederivat.

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

Förändring av fastighetslån:

Fastighetslån (mkr)	2022	2021
Låneskuld per 01-01	1 840	1 840
Nyupplåning	0	0
Amortering	-100	0
Låneskuld per 12-31	1 740	1 840

LS AW EIK LR

Lån och snittränta per 2022-12-31:

<u>Räntejustering år</u>	<u>Lånebelopp Mkr</u>	<u>Snittränta</u>	<u>Andel av totala lån</u>
2023	700	1,23 %	40 %
2024	275	0,45 %	16 %
2025	100	0,73 %	6 %
2026	100	1,40 %	6 %
2027	225	1,61 %	13 %
2028	100	0,68 %	6 %
2029	150	1,35 %	9 %
2030	90	3,03 %	5 %
Totalt	1 740	1,21 %	100 %

Säkerhet för lånen	2022	2021
Kommunal borgen	1 740 mkr	1 840 mkr

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö Kommun med 0,4 (0,4) % på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2022 till 7,3 (7,4) mkr.

Under slutet av 2022 tecknades ett räntetak, på ca 17 mkr, avseende åren 2025-2027.

Miljö och hållbarhet

Kriget i Ukraina har gjort att miljontals människor, främst kvinnor och barn, tvingats fly. Många har sökt sig till Sverige, vilket skapat ett behov av tillfälliga evakueringsboenden. Migrationsverket efterfrågade tidigt hjälp från kommunerna, som fick i uppdrag att se över kommunala fastigheter och fastigheter där kommunen driver verksamhet, för boende som kan användas på kort och lång sikt. Tyresö Bostäder färdigställde fastigheten Björkdalen, tidigare vård- och omsorgsboende som utrymtes och stod tom i väntan på renovering, för behövande människor på flykt.

Kriget har också fört med sig konsekvenser för elförsörjningen. Som en del i vårt hållbarhetsarbete har bolaget arbetat för energieffektivisering på kort och lång sikt, exempelvis genom att använda lågenergilampor, värmepumpar, solceller, imd (individuell mätning och debitering på varm och kall vatten) och smarta laddningar. Bolaget har fortsatt arbetet med att sänka energianvändningen genom att använda sig av de nya smarta teknikerna.

Under året har vi arbetat 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. I flera grovsoprum/miljöstugor kan boende lämna brännbart grovt avfall, batterier och el avfall. På Töresjövägen och vårt trygghetsboende Björkberget finns full sortering av alla fraktioner. Förutom kretsloppscentralen hänvisas boende även till att lämna in farligt avfall till den mobila miljöstationen som besöker olika platser i kommunen.

Tidigare års projekt och initiativ inom hållbar utveckling har under året integrerats i verksamheten exempelvis gratis odlingslådor till boende, feriearbeten för barn och unga, jämställdhetsarbete samt samverkan med kommunen gällande trygghet och organiserad brottslighet.

I juni 2022 färdigställdes vår nyproduktion på Töresjövägen. I produktionen har vi valt hållbara material, minimerat klimatpåverkan och i möjligaste mån bevarat utemiljön med naturkaraktär.

Extrema väderförhållanden under året har påverkat vår utemiljö. Hård vind och stor mängd snö gick hårt åt träd och buskar i våra bostadsområden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kent Lundén rekryterades som ny VD och tillträdde den 2 januari 2023. Marie Reinius har varit tf VD under perioden maj-december 2022. Dessförinnan var Sophia Mattsson-Linnala tf VD. Styrelsen beslutade under april att inte gå vidare med planerna på ombyggnation av Björkdalen. Som en följd av detta tecknades en överenskommelse med kommunen om att ställa om byggnaden till ett migrationsboende för att möta det ökade antalet människor på flykt.

Under året genomfördes en omorganisation till förvaltningsorganisation, uppdelad i tre områden, i syfte att förbättra den interna styrningen, effektivisera arbetssätt och skapa en bättre arbetsmiljö. Vi har även kompetensförstärkt med en HR-chef

Under året togs beslut om att projektet Ett Tryggare Granängsringen fortsätter. Arbetet drivs i samverkan med kommunen, polis och andra aktörer för att gemensamt ta ansvar för att öka tryggheten i området. Sedan satsningen inleddes har den upplevda tryggheten ökat med 11 procent enligt interna mätningar, samtidigt som skadegörelsen minskat. Nöjdheten med utebelysningen har bland boende ökat med 19 procent. Under året har vi i området bland annat anlagt en minigolfbana och ett utegym, genomfört trygghetsbeskrivningar av träd och buskar, utvecklat och installerat passagesystem samt iordningställt en allaktivitetslokal.

Tillsammans med kommunen har vi framgångsrikt drivit initiativet Trappsteget som ger nyanlända kvinnor i Granängsringen möjlighet till arbete och praktik samt utbildning och stöd i svenska språket, jämställdhet samt hantering av hot och våld.

Under året har vi även varit delaktiga i att skapa sysselsättning till Tyresös feriearbetande ungdomar, ett arbete som växer och utvecklas för varje år.

Vår nyproduktion av 34 lägenheter på Töresjövägen stod färdig i juni. Tyresö Bostäder erhöll maximalt statligt investeringsstöd vilket möjliggjorde en lägre hyresnivå för hyresgästerna. I Granängsringen öppnades för första gången en lokal för förtidsröstning i syfte att höja det låga valdeltagandet i området.

I slutet av året förvärvades hyresfastigheten Kardemumman 1. Fastigheten inrymmer 50 lägenheter och 28 parkeringsplatser. Byggnaden har en hög miljöprofil, färdigställdes under 2018 och tillträdde under februari 2023

Arbete med fusion av Tyresö Vindkraft påbörjades i slutet av året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den nya VD:n Kent Lundén var på plats 2 januari 2023.

Fusionen av Tyresö Vindkraft genomfördes per 21 februari 2023.

Övertagande av fastigheten Kardemumman 1, skedde den 24 februari 2023 genom köp av 100 procent av aktierna i ägarbolaget.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för olika typer av risker t.ex. kreditrisk, marknadsrisk, 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.

Prognoserna för 2023 är att Riksbanken kommer fortsätta att höja Stibor ytterligare ett par ggr, vilket är negativt för bolagets finansiella utveckling.

Taxebundna avgifter är en betydande del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. I och med den fortsatt höga efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen och att antalet personer som söker bostad i Stockholmsregionen kontinuerligt fortsätter att öka, bedömer bolaget att risken för vakanser är mycket liten både i befintligt bestånd och i nyproduktionen.

I våras träffade Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan en överenskommelse om vilka faktorer som ska ligga till grund för hyresutvecklingen i de årliga förhandlingarna, den så kallade trepartsöverenskommelsen. Parterna har tillsammans konstaterat att överenskommelsen prövas under tuffa förhållanden i tider av hög inflation och osäkra ekonomiska framtidsutsikter, vilket lett till att många lokala hyresförhandlingar strandat och landat hos Hyresmarknadskommittén för medling. Även bolagets hyresförhandlingar har strandat och skickats vidare till HMK för medling, varför hyrorerna för 2023 inte är klara.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, Tkr	333 548	328 603	321 773	310 571	278 227
Balansomslutning, Mkr	2 587	2 683	2 661	2 652	2 493
Avkastning på eget kapital, %	1	1	4	7	5
Soliditet, %	26,8	25,7	25,7	25,9	25,6

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000	82 201	561 272	6 430	664 903
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Utdelning			-135		-135
Balanseras i ny räkning			6 430	-6 430	0
Årets resultat				7 644	7 644
Belopp vid årets utgång	15 000	82 201	567 567	7 644	672 412

Mi A (11) [Handwritten signatures]

ank=20230602;2023060500861

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	567 566 958
årets vinst	7 643 699
	575 210 657
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	369 000
i ny räkning överföres	574 841 657
	575 210 657

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

ark=20230602;2023060500862

MR A. H. J. P.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	333 548	328 603
Övriga förvaltningsintäkter		15 694	4 865
		349 242	333 468
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader		-36 087	-44 644
Driftkostnader	3, 4	-154 697	-136 063
Personalkostnader	5	-38 484	-41 662
Fastighetsskatt		-5 711	-5 481
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 601	-68 464
Övriga rörelsekostnader	6	-13 812	-10 132
		-320 392	-306 445
Rörelseresultat		28 850	27 023
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-2 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	479	152
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-21 654	-16 311
		-23 175	-16 159
Resultat efter finansiella poster		5 675	10 864
Bokslutsdispositioner	9	4 500	-466
Resultat före skatt		10 175	10 398
Skatt på årets resultat	10	-2 531	-3 968
Årets resultat		7 644	6 430

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	2 491 483	2 482 348
Inventarier, verktyg och installationer	12	4 947	7 465
Pågående nybyggnader	13	11 839	99 200
		2 508 269	2 589 013

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	0	2 000
Andra långfristiga fordringar	16	17 640	938
		17 640	2 938

Summa anläggningstillgångar

2 525 909

2 591 951

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		702	1 015
Fordringar hos koncernföretag	17	40 428	67 160
Aktuella skattefordringar		6 296	6 580
Övriga fordringar	18	4 012	5 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	7 620	11 284
		59 058	91 146

Kassa och bank

2 090

346

Summa omsättningstillgångar

61 149

91 492

SUMMA TILLGÅNGAR

2 587 058

2 683 443

ank=20230602:2023060500864

MR A. H. J. J.

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

20, 21

Bundet eget kapital

Aktiekapital

15 000

15 000

Reservfond

82 201

82 201

97 201

97 201

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

567 567

561 272

Årets resultat

7 644

6 430

575 211

567 702

Summa eget kapital

672 412

664 903

Obeskattade reserver

22

27 197

31 697

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

23

51 344

48 812

Summa avsättningar

51 344

48 812

Långfristiga skulder

24

Skulder till kreditinstitut

1 290 000

1 470 000

Övriga skulder

485

510

Summa långfristiga skulder

1 290 485

1 470 510

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

450 000

370 000

Leverantörsskulder

23 472

31 733

Skulder till koncernföretag

27 355

25 761

Övriga skulder

2 215

2 148

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

25

42 578

37 879

Summa kortfristiga skulder

545 620

467 520

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 587 058

2 683 443

M.R. A.W. J.P.

Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

10 (20)

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

5 675

10 864

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

88 249

78 549

Betald skatt

284

-2 681

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

94 208

86 732

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

164

348

Förändring av kortfristiga fordringar

4 904

11 086

Förändring av leverantörsskulder

-8 261

4 608

Förändring av kortfristiga skulder

6 336

8 603

Kassaflöde från den löpande verksamheten

97 351

111 377

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-5 505

-106 846

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

47

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-16 848

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-22 353

-106 799

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-100 000

0

Utbetald utdelning

-135

-140

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 135

-140

Årets kassaflöde

-25 137

4 438

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

67 506

63 068

Likvida medel vid årets slut

42 369

67 506

ank=20230602:2023060500866

MR AW JF

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.

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.

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.

MA A U SF

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

	2022	2021
Hyresintäkter Brutto		
Bostäder	300 840	294 824
Lokaler	26 063	24 404
Övrigt	10 448	10 529
	337 351	329 757
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 099	-630
Lokaler	-1 390	-188
Övrigt	-383	-336
	-3 871	-1 154

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.

	2022	2021
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	625	232
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	47	248
	672	480

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	25 367	22 548
Reparationer	9 187	9 578
Vatten	19 393	19 459
El	17 861	13 496
Avfallshantering	9 695	9 046
Uppvärmning	25 247	25 535
Övriga driftkostnader	47 949	36 400
	154 697	136 063

nr A.W. LL

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	21	20
Män	30	30
	51	50
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	657	2 979
Övriga anställda	23 576	22 490
	24 234	25 469
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	314	745
Pensionskostnader för övriga anställda	1 652	2 664
Övriga sociala kostnader	7 975	8 765
	9 941	12 174
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	34 174	37 643

Till styrelsens ordföranden har under året totalt utbetalats 216 tkr (219 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 287 tkr (314 tkr). I posten för 2021 ingår avgångsvederlag för avgående VD.

VD

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

Tyresö Bostäder har tecknat sjukvårdsförsäkring för VD med årlig premie på 16 tkr.

Vid uppsägning från företagets sida gäller 6 månaders uppsägningstid.

Dessutom utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	33 %	33 %
Andel män i styrelsen	67 %	67 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	50 %

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Övriga rörelsekostnader		
Förlust vid utrantering av komponent	0	4 133
Förgäveskostnad vid nedlagt investeringsprojekt	13 812	5 999
	13 812	10 132

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Dröjsmålsräntor	74	127
Övriga poster	405	25
	479	152

WR AW ak LP

Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

15 (20)

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Fastighetslån	14 241	8 947
Övriga räntekostnader	104	4
Borgensavgift Tyresö kommun	7 310	7 360
	21 654	16 311

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av överavskrivningar	-754	466
Återföring av periodiseringsfonder	-3 746	0
	-4 500	466

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	2 531	3 968
Totalt redovisad skatt	2 531	3 968

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 175		10 398
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 096	20,6	-2 142
Ej avdragsgilla kostnader		-434		-26
Ej skattepliktiga intäkter		2		
Skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar		2 531		2 647
Schablonintäkt periodiseringsfond		-30		-30
3 % av återförd periodiseringsfond		-46		0
Föregående års utgående skattemässiga underskott		449		0
Utgående skattemässigt underskott		-375		-449
Redovisad effektiv skatt	0,0	0	0,0	0

MA. A W. SK. PP

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 033 675	2 929 035
Inköp	71 309	115 186
Försäljningar/utrangeringar	0	-10 547
Ingående anskaffningsvärden mark	207 452	207 452
Inköp mark under året	6 430	0
Försäljning mark under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 318 866	3 241 126
Ingående avskrivningar	-758 778	-699 871
Försäljningar/utrangeringar	0	6 414
Årets avskrivningar	-68 604	-65 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-827 382	-758 778
Utgående redovisat värde	2 491 483	2 482 348

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 086	23 346
Inköp	479	2 876
Försäljningar/utrangeringar	0	-137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 564	26 086
Ingående avskrivningar	-18 621	-15 615
Försäljningar/utrangeringar	0	137
Årets avskrivningar	-2 997	-3 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 618	-18 621
Utgående redovisat värde	4 947	7 465

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 200	116 416
Investeringar	5 026	107 011
Försäljningar/utrangeringar	-14 648	-5 999
Överfört till färdigställande fastigheter och mark	-77 739	-118 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 839	99 200
Utgående redovisat värde	11 839	99 200

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000	4 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 000	4 000
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000
Årets nedskrivningar	-2 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 000	-2 000
Utgående redovisat värde	0	2 000

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde		
Tyresö Vindkraft AB	100%	1 000	0		
			0		
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Tyresö Vindkraft AB	556983-4855	Tyresö	19 687	-28	

Not 16 Andra långfristiga fordringar

Namn	2022-12-31	2021-12-31
Fordran HBV	792	938
Förutbetalda räntekostnader	16 848	0
	17 639,75	937,6

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgodohavande på kommunkonto	40 278	67 160
Kundfordran	150	0
Summa fordran	40 428	67 160
Utgående redovisat värde	40 428	67 160

Tillgodohavande på kommunkonto är medräknat i kassaflödesanalysen.

Not 18 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	3 991	5 092
Övriga kortfristiga fordringar	21	14

MR A.W. LL

Tyresö Bostäder AB
Org.nr 556482-8787

18 (20)

ank=20230602:2023060500874

4 012

5 106

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda fasta kostnader fjärrvärme	0	8 937
Övriga förutbetalda kostnader	7 063	2 347
Upplupna intäkter	557	0
	7 620	11 284

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	15 000	1 000
	15 000	

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	567 567
årets vinst	7 644
	575 211

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	369
i ny räkning överföres	574 842
	575 211

Not 22 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 594	2 348
P-fond vid 2017 års taxering	0	3 746
P-fond vid 2018 års taxering	6 164	6 164
P-fond vid 2019 års taxering	9 415	9 415
P-fond vid 2020 års taxering	5 332	5 332
P-fond vid 2021 års taxering	4 693	4 693
	27 197	31 697

MR Au alt
PF

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	48 812	44 845
Årets avsättningar	2 531	3 968
Belopp vid årets utgång	51 344	48 812

Uppskjuten skatteskuld avser byggnader och mark.
Underlag för beräkning av uppskjuten skatteskuld 2022-12-31:

Redovisat värde: 2 491 483 Tkr
Skattemässigt värde: 2 242 242 Tkr
Temporär skillnad: 249 241 Tkr

Not 24 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån som förfaller inom 2-5 år	1 290 000	1 320 000
Fastighetslån som förfaller senare än 5 år	0	150 000
	1 290 000	1 470 000

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Semesterlön	1 944	2 221
Utgiftsräntor	3 817	796
Förutbetalda hyror	27 647	24 926
Övriga upplupna kostnader	9 169	9 935
	42 578	37 879

Not 26 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande vid särskilda händelser		
Garantiåtagande FASTIGO	458	474
	458	474

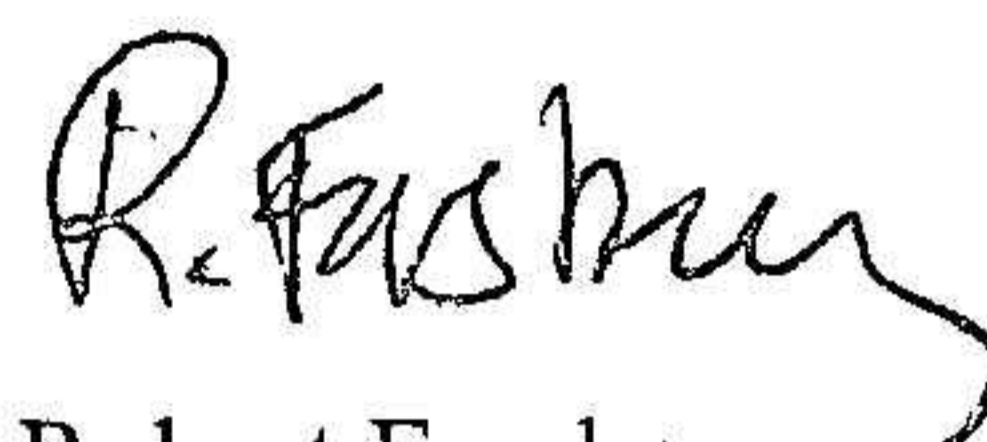
Tyresö 2023-04-04



Marie Åkesdotter
Ordförande

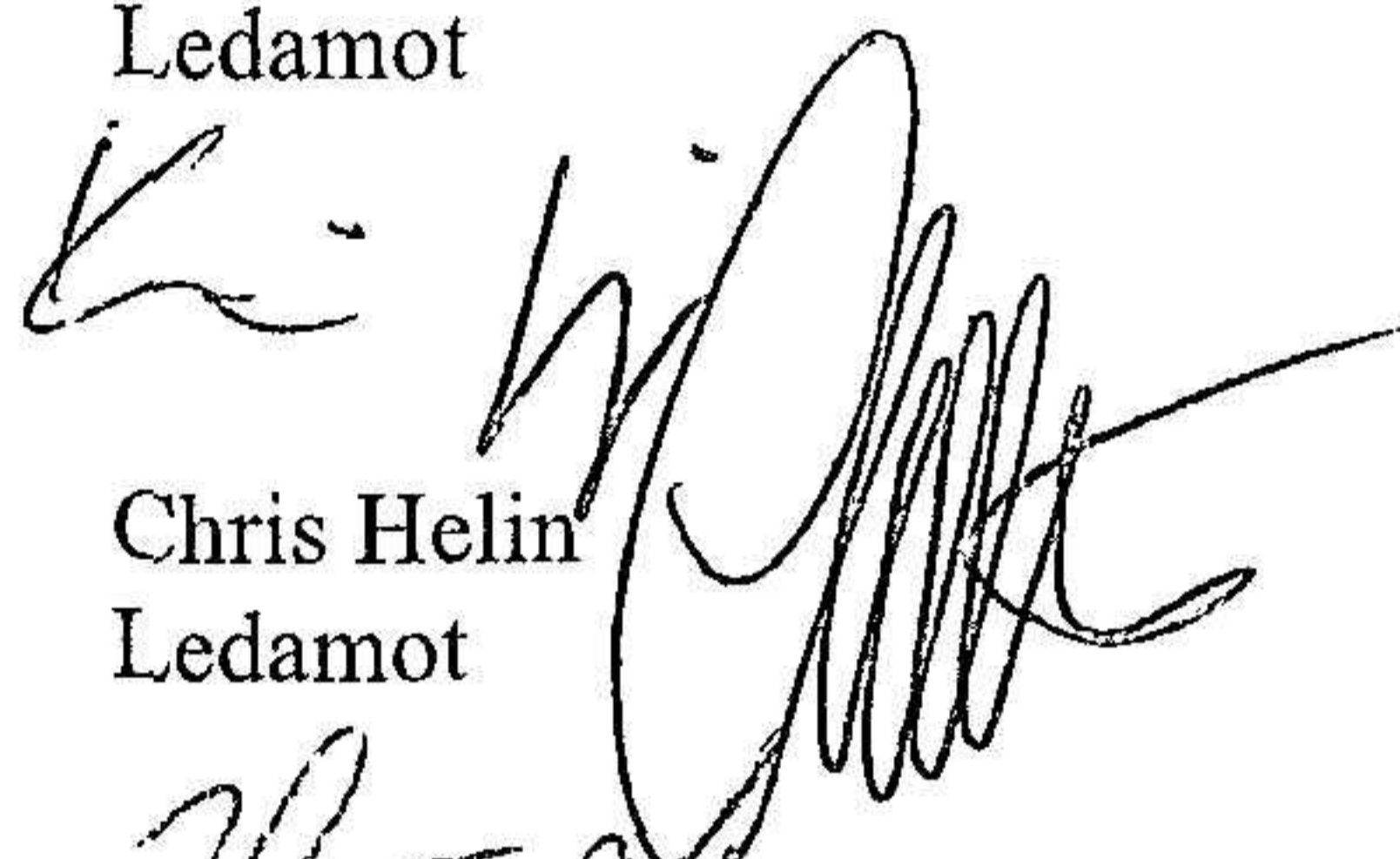


Leif Lanke
Ledamot



Robert Forsberg
Ledamot

Karin Ljung
Ledamot




Chris Helin
Ledamot

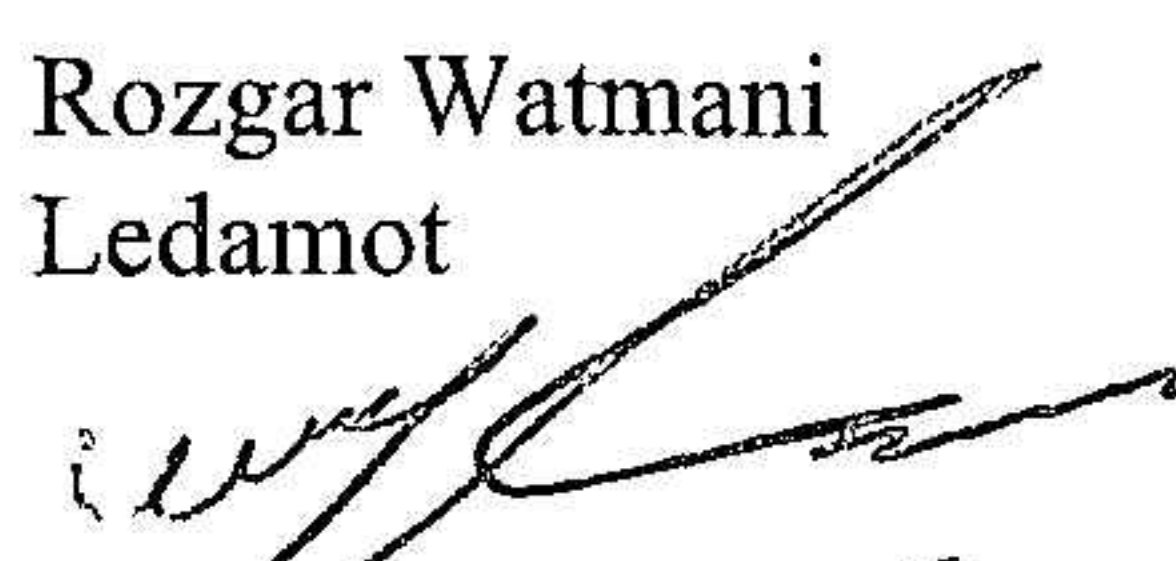
Kristina Folkesson
Ledamot



Rozgar Watmani
Ledamot

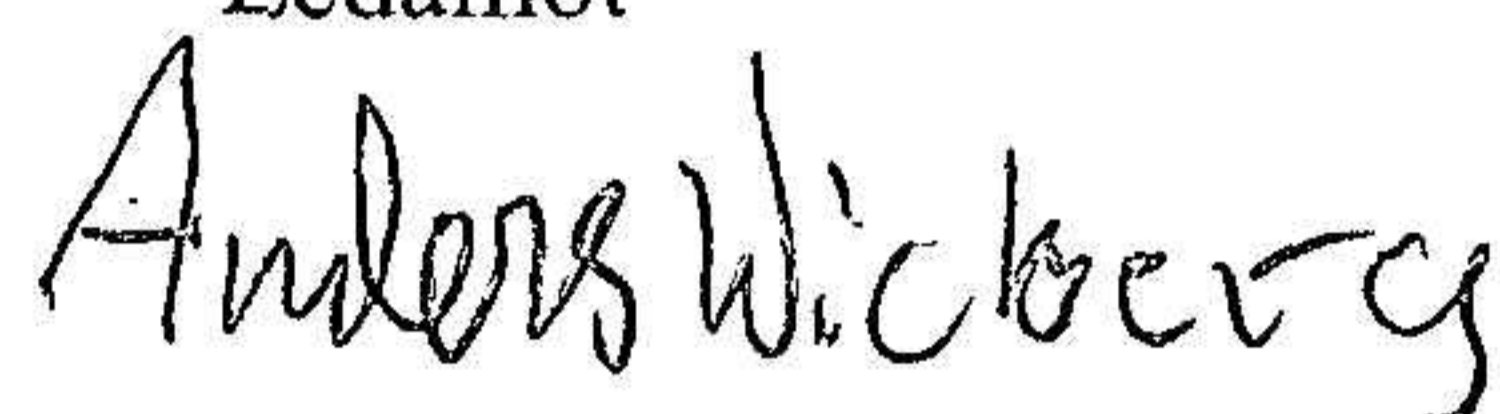


Henrik Lundin
Ledamot



Kent Lundén
Verkställande direktör

Anders Vickberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 4/4 2023

KPMG AB



Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 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 revisionsmed 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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 4/4 2023

KPMG AB

Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor