

**Årsredovisning**  
för  
**Tyresö Bostäder AB**  
556482-8787

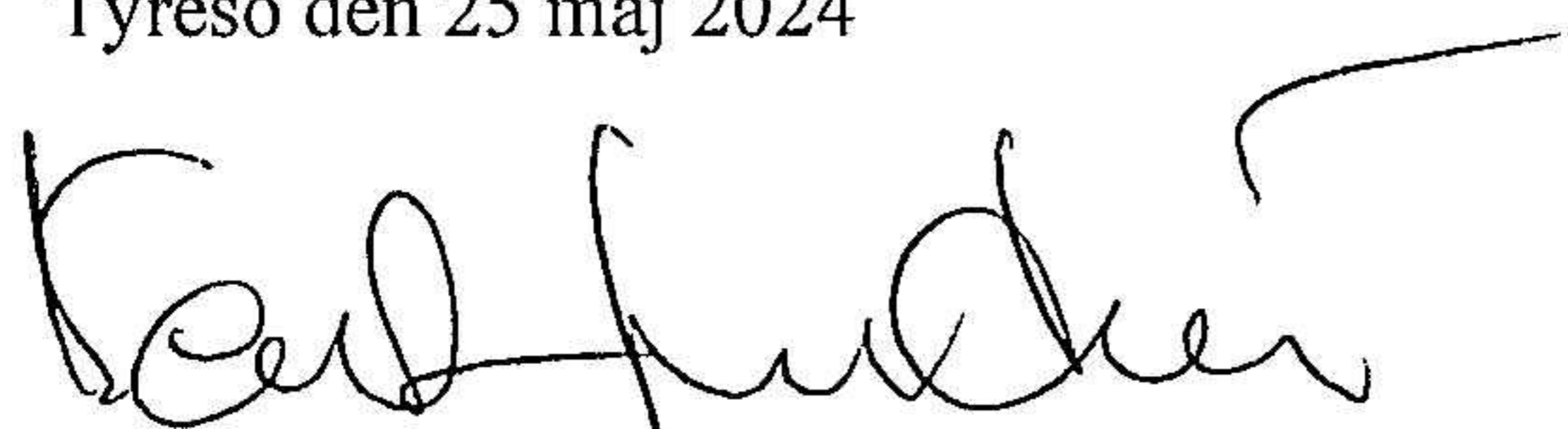
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Tyresö Bostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Tyresö den 25 maj 2024



Kent Lundén

Styrelsen och verkställande direktören för Tyresö Bostäder AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## 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. Bolagets mål konkretiseras i affärsplanen. 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 två förvaltningsområden samt ett antal stödfunktioner inom kundservice, uthyrning, Fastighetsutveckling, Ekonomi, HR, IT samt Kommunikation.

### Personal

Medelantalet anställda för 2023 var 53 (51) personer varav 22 (21) 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 59 000 personer står i bolagets intressekö och varje ledig lägenhet som publiceras har mellan 100 till över 1 000 sökande.

Omflyttningen av hyresgäster har under det senaste året varit 9,7 procent (10,3 procent föregående år).

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda, under kontraktstecknande eller under renovering.

Hyreshöjningen för 2023 var 4,7 procent (1,5 procent).

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2024-06-17  
Anna Hellström  
ANNA HELLSTROM  
TYBO 08-682 6123



## Fastigheter

### *Beståndet*

Huvuddelen av fastigheterna är byggda eller ombyggda under 1980-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2023 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.

### *Investeringar och aktiveringar under året*

Aktiveringar från pågående projekt i byggnader och mark har under året gjorts med 1,3 mkr (71 mkr) och investeringar i övriga inventarier har skett med 0,8 mkr (0,5 mkr).

### *Verkligt värde*

Fastigheternas direktavkastning på marknadsvärdet uppgår till 2,4 (2,1) procent.

Bolaget har vid bokslutstidpunkten värderat Fastigheterna via 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 5 672 (5 685) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 3 238 (3 192) 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 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. Tyresö Bostäder hanterar denna risk främst genom räntederivat. För att förändra räntebindningen enligt policyn används derivatinstrument (ränteswapar).

Förändring av fastighetslån:

<b>Fastighetslån (mkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Låneskuld per 01-01	1 740	1 840
Nyupplåning	50	0
Amortering	0	-100
<b>Låneskuld per 12-31</b>	<b>1 790</b>	<b>1 740</b>

Snittränta inkl marginal per 2023-12-31:

<u>Räntejustering år</u>	<u>Lånebelopp Mkr</u>	<u>Snittränta</u>	<u>Andel av totala lån</u>	<u>Snittmarginal</u>
2024	775	2,79 %	43%	0,22%
2025	100	0,07 %	6 %	0,16%
2026	100	0,58 %	6 %	0,23%
2027	225	1,49 %	13 %	0,30%
2028	100	0,68 %	6 %	0,42%
2029	150	1,35 %	8 %	0,00%
2030	265	3,10 %	15 %	0,00%
2031	75	3,10 %	4 %	0,00%
<b>Totalt</b>	<b>1 790</b>	<b>2,17 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0,26%</b>

**Total snittränta portfölj inkl snittmarginal: 2,43%**

<b>Säkerhet för lånen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kommunal borgen	1 790 mkr	1 740 mkr

Borgensavgift erläggs enligt avtal till Tyresö kommun med 0,4 (0,4) procent på genomsnittligt ställd kommunal borgen under året och uppgår för 2023 till 7,1 (7,3) mkr.

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

## Miljö och hållbarhet

Kriget i Ukraina har medfört att miljontals människor tvingats fly. Många har sökt sig till Sverige, vilket skapat behov av evakueringsboenden. Som ett led i detta färdigställde Tyresö Bostäder tillsammans med Tyresö kommun fastigheten Björkdalen för behövande människor på flykt. Fastigheten var under året 2023 fortsatt ett fullt uthyrt evakueringsboende.

Tyresö Bostäder arbetar aktivt för att vara en hållbar fastighetsägare. Vi energieffektiviserar vårt fastighetsbestånd och strävar efter alternativa sätt att effektivisera, balansera och återvinna energi. Energiåtgärder under året har exempelvis inneburit uppföljning av energianvändningen per fastighet och injustering av värmen samt uppföljning av drifttider och flöden på ventilation. Bolaget har också som en del av det långsiktiga energispararbetet arbetat med isolering av vindar, läckage i kulvertar och fortsatt arbetet med byte till led-belysning.

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.

Tidigare års arbete inom hållbar utveckling har under året utvecklats i verksamheten exempelvis genom initiativ för biologisk mångfald, feriearbete och praktikplatser för barn och unga fortsatt arbete kring sortering, matsvinn och återbruk samt samverkan med kommunen gällande trygghet och organiserad brottslighet.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kent Lundén tillträdde som ny VD i januari 2023. Under året har arbetet med att skapa en tydlig kundfokuserad organisation fortsatt och en ny förvaltningsorganisation sjösattes den första januari. Susanna Tiainen anställdes som chef för en ny enhet Affärsstöd den 12 juni med ansvar för ekonomi, IT, registratur, uthyrning och kundcenter. Tomas Björnrin anställdes som chef för Fastighetsutveckling den 23 augusti. Ett antal övriga rekryteringar har gjorts under året, bland andra inköpsansvarig, redovisningsansvarig och utemiljöansvarig.

Under året har ett fokus varit att starta om bolagets verksamhet efter de senaste årens turbulens. Bolagets målsättningar har diskuterats och förtydligats av styrelsen. Alla medarbetare har genomgått en utbildning i affärsmannaskap och en kickoff genomfördes under hösten där bolagets verksamhet och målsättningar diskuterades. I syfte att stärka chefer i bolaget har en ledarskapsutbildning genomförts. Samtliga anställda har erbjudits att genomföra en hälsoundersökning under hösten. I maj avhölls bolagets årsstämma och en ny styrelseordförande och styrelse valdes.

Fusion av Tyresö Vindkraft skedde under februari 2023.

Övertagande av fastigheten Kardemumman 1, Kryddvägen Bostad Tyresö AB, org nr 559411-5767, med 50 lägenheter och 28 p-platser, skedde den 24 februari 2023 genom köp av 100 procent av aktierna i ägarbolaget.

Hysesförhandlingen för 2023 var långdragen och avslutades först under mars månad 2023 med en överenskommen hyreshöjning om 4,7 procent från den först januari 2023. Hysesförhandlingen för 2024 genomfördes effektivt under november/december och en tvåårig överenskommelse nåddes om en hyreshöjning med 4,83 procent för 2024 och 4,5 procent för 2025. I syfte att marknadsanpassa hyran för P-platser, carports och garage har både hyra och villkor ändrats under året.

Arbetet med att digitalisera verksamheten fortsätter och BankId infördes som inloggningsmetod på Mina sidor den 28 mars. Sedan tidigare har digital kontraktssignering införts. Under året har också arbetet med att upphandla en ny IT-drift partner påbörjats.

Samverkan med Tyresö kommun om ett Tryggare Granängsringen har fortsatt under året. Arbetet drivs i samverkan med kommunen, polis och andra aktörer för att gemensamt ta ansvar för att öka tryggheten i området. Under året har också samverkan med kommunen om feriearbeten fortsatt och ca 75 ungdomar har fått sommarjobb. Tyresö Bostäder har också gett stöd till kommunens satsning om ett sommartorg med aktiviteter i Granängsringen samt byggt om allaktivitetslokalen, som öppnade i ny skepnad under hösten. Diskussionerna med Tyresö kommun och fackförbundet Fastighets angående en fortsättning i projektet Trappsteget har fortsatt under året.

Ett nytt initiativ är medverkan i Tekniksprånget, en statlig satsning som syftar till att öka intresset för ingenjörsutbildningar bland ungdomar. Efter en rekryteringsprocess under hösten 2023 kommer en tekniksprångspraktikant tas emot med start februari 2024.

Tyresö Bostäders enträgna arbete inom ramen för Allmännyttans klimatinitiativ har medfört betydande besparingar av energi sedan starten. Målet om en 30-procentig minskning av energianvändning till 2030 jämfört med 2007 nåddes redan 2020. Arbetet fortsätter och styrelsen beslutade i affärsplan för 2024-2026 att ny målsättning är en minskning om 40 procent.

Som en del i arbetet att skapa möjlighet för ett klimatsmart boende har under året en utbyggnad och installation av ytterligare 30 laddplatser fördelade runtom i bostadsområdena genomförts.

Under året har en omstart påbörjats rörande bolagets underhållsarbete med inriktning att kvantifiera behoven och prioritera kommande underhållsåtgärder. Det finns sedan flera år tillbaka behov av stora renoveringar framförallt för Granängsringen och Krusboda. Under 2023 har bland annat renovering av tak och fasader på Koriandern påbörjats, tio stora rökgasfläktar har bytts ut på Granängsringen och byte av entrépartier och passagesystem på hela Granängsringen har beställts. Arbeta har även startats med installation av nytt passersystem på Ekbacken och entrépartier har bytts på Bagarsvängen och Alléplan.

Den 7 december inträffade en stor vattenläcka vid Granängsringen vilket påverkade vattentillförseln till områdets ca 1 000 lägenheter. Läckan är en indikation på att det finns behov av upprustningar.

## 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.

Flertalet bedömare menar att Riksbanken kommer sänka Stibor med start 2024 efter de senaste årens höjningar. Räntesänkningar är positivt för bolagets finansiella utveckling.

Taxebundna avgifter är en betydande del av driften och förändringar i taxorna ger stora effekter på resultatet. Kraftiga svängningar i elpriset präglade året 2023 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.

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 nyproduktion.

Den överenskommelse som har träffats mellan Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan om vilka faktorer som ska ligga till grund för hyresutvecklingen i de årliga förhandlingarna, den så kallade trepartsöverenskommelsen har använts i förhandlingarna för 2023 och 2024. Parterna har tillsammans konstaterat att överenskommelsen prövats under tuffa förhållanden i tider av hög inflation och osäkra ekonomiska framtidsutsikter, vilket ledde till att många lokala hyresförhandlingar strandat och landat hos Hyresmarknadskommittén för medling. Hyresintäkterna är bolagets enda 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.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, Tkr	354 017	333 548	328 603	321 773	310 571
Balansomslutning, Mkr	2 651	2 587	2 683	2 661	2 652
Avkastning på eget kapital, %	1	1	1	4	7
Soliditet, %	27,1	26,8	25,7	25,7	25,9

#### **Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	15 000	82 201	567 567	7 644	<b>672 412</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-369		<b>-369</b>
Balanseras i ny räkning			7 644	-7 644	<b>0</b>
Fusion			19 687		<b>19 687</b>
Årets resultat				9 367	<b>9 367</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 000</b>	<b>82 201</b>	<b>594 529</b>	<b>9 367</b>	<b>701 098</b>

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	594 528 893
årets vinst	9 367 282
	<b>603 896 175</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	543 000
	603 353 175
	<b>603 896 175</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	354 017	333 548
Övriga förvaltningsintäkter		30 771	15 694
		<b>384 787</b>	<b>349 242</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader		-39 733	-36 087
Driftkostnader	3, 4	-151 761	-154 697
Personalkostnader	5	-53 340	-38 484
Fastighetsskatt		-6 015	-5 711
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-70 158	-71 601
Övriga rörelsekostnader	6	0	-13 812
		<b>-321 008</b>	<b>-320 392</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>63 779</b>	<b>28 850</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-2 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-11 706	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	651	479
Räntekostnader och liknande resultatposter	9, 27	-43 685	-21 654
		<b>-54 739</b>	<b>-23 175</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 039</b>	<b>5 675</b>
Bokslutsdispositioner	10	6 256	4 500
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 295</b>	<b>10 175</b>
Skatt på årets resultat	11	-5 928	-2 531
<b>Årets resultat</b>		<b>9 367</b>	<b>7 644</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	12	2 424 392	2 491 483
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 952	4 947
Pågående nybyggnader	14	32 754	11 839
		<b>2 461 099</b>	<b>2 508 269</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	15, 16	110 884	0
Andra långfristiga fordringar	17	5 546	17 640
		<b>116 430</b>	<b>17 640</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**2 577 529**

**2 525 909**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		2 765	702
Fordringar hos koncernföretag	18	52 133	40 428
Aktuella skattefordringar		2 336	6 296
Övriga fordringar	19	4 943	4 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	5 556	7 620
		<b>67 733</b>	<b>59 058</b>

##### *Kassa och bank*

5 855

2 090

#### Summa omsättningstillgångar

**73 588**

**61 149**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**2 651 117**

**2 587 058**

## Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21, 22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		15 000	15 000
Reservfond		82 201	82 201
		<b>97 201</b>	<b>97 201</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		594 529	567 567
Årets resultat		9 367	7 644
		<b>603 896</b>	<b>575 211</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>701 098</b>	<b>672 412</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	23	20 941	27 197
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	24	53 624	51 344
<b>Summa avsättningar</b>		<b>53 624</b>	<b>51 344</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	25		
Skulder till kreditinstitut		1 430 000	1 290 000
Övriga skulder		461	485
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 430 461</b>	<b>1 290 485</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		360 000	450 000
Leverantörsskulder		23 592	23 472
Skulder till koncernföretag		7 691	27 355
Övriga skulder		2 742	2 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	50 969	42 578
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>444 994</b>	<b>545 620</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 651 117</b>	<b>2 587 058</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	9 039	5 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	70 158	88 249
Betald skatt	268	284
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>79 465</b>	<b>94 208</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-1 913	164
Förändring av kortfristiga fordringar	13 226	4 904
Förändring av leverantörsskulder	120	-8 261
Förändring av kortfristiga skulder	6 915	6 336
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>97 813</b>	<b>97 351</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-22 988	-5 505
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-110 884	-16 848
Fusion, netto likvidpåverkan	2 047	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-131 825</b>	<b>-22 353</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	50 000	0
Amortering av lån	0	-100 000
Utbetald utdelning	-369	-135
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>49 631</b>	<b>-100 135</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>15 619</b>	<b>-25 137</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	42 369	67 506
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>57 988</b>	<b>42 369</b>

## 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 utträngs. 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.

Hysesfordringar 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 prövas 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.

### **Fusion**

Fusioner redovisas med tillämpning av BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion. Anskaffningsvärdet för andelarna fördelas på de identifierbara tillgångar och skulder som fanns i det överlåtande företaget. Värdena justeras med utgångspunkt i förhållandena på fusionsdagen. Tillgångar och skulder som tillkommit efter förvärvet av andelarna värderas till bokförda värden.

### **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**

	2023	2022
<b>Hyresintäkter Brutto</b>		
Bostäder	316 244	300 840
Lokaler	29 794	26 063
Övrigt	13 060	10 448
	<b>359 098</b>	<b>337 351</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-2 938	-2 099
Lokaler	-782	-1 390
Övrigt	-1 632	-383
	<b>-5 352</b>	<b>-3 871</b>

**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.

	2023	2022
Revisionsuppdrag	534	625
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	101	47
	<b>635</b>	<b>672</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	23 241	25 367
Reparationer	12 932	9 187
Vatten	19 238	19 393
El	16 549	17 861
Avfallshantering	10 135	9 695
Uppvärmning	28 708	25 247
Övriga driftkostnader	40 959	47 949
	<b>151 761</b>	<b>154 697</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	23	21
Män	30	30
	<b>53</b>	<b>51</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 741	657
Övriga anställda	29 073	23 576
	<b>30 814</b>	<b>24 234</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	2 340	314
Pensionskostnader för övriga anställda	9 144	1 652
Övriga sociala kostnader	11 042	7 975
	<b>22 526</b>	<b>9 941</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>53 340</b>	<b>34 174</b>

Till styrelsens ordföranden har under året totalt utbetalats 216 tkr (216 tkr) och till övriga ledamöter har utbetalats sammanlagt 292 tkr (287 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.

<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andel kvinnor i styrelsen	45 %	33 %
Andel män i styrelsen	55 %	67 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	60 %

**Not 6 Övriga rörelsekostnader**

	2023	2022
Förgäveskostnad vid nedlagt investeringsprojekt	0	13 812
	<b>0</b>	<b>13 812</b>

**Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2023	2022
Nedskrivningar ränteoption	11 706	0
	<b>11 706</b>	<b>0</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Dröjsmålsräntor	72	74
Övriga poster	579	405
	<b>651</b>	<b>479</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Fastighetslån	36 306	14 241
Övriga räntekostnader	243	104
Borgensavgift Tyresö kommun	7 135	7 310
	<b>43 685</b>	<b>21 654</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	93	754
Återföring av periodiseringsfonder	6 164	3 746
	<b>6 256</b>	<b>4 500</b>

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	3 760	0
Uppskjuten skatt	2 281	2 531
Justerad fastighetsskatt fg år	-112	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>5 928</b>	<b>2 531</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		15 295		10 175
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-3 151	20,6	-2 096
Ej avdragsgilla kostnader		-3 092		-434
Ej skattepliktiga intäkter		6		2
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag		112		
Schablonintäkt periodiseringsfond		-102		-30
6 % av återförd periodiseringsfond		-76		-46
Föregående års utgående skattemässiga underskott		375		449
Utgående skattemässigt underskott		0		-375
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>38,8</b>	<b>-5 928</b>	<b>24,9</b>	<b>-2 531</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 104 984	3 033 675
Aktiverat fr pågående projekt	1 309	71 309
Ingående anskaffningsvärden mark	213 882	207 452
Inköp mark under året	0	6 430
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 320 175</b>	<b>3 318 866</b>
Ingående avskrivningar	-827 383	-758 778
Årets avskrivningar	-68 400	-68 604
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-895 783</b>	<b>-827 382</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 424 392</b>	<b>2 491 483</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	2 424 392	2 491 483
Verkligt värde	5 672 190	5 684 667

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

En liten del av mark har avyttrats gällande Gösen 1 (10%). Ingen stor påverkan därav ingen justering på markvärdet.

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 564	26 086
Inköp	764	479
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 328</b>	<b>26 564</b>
Ingående avskrivningar	-21 618	-18 621
Årets avskrivningar	-1 758	-2 997
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 376</b>	<b>-21 618</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 952</b>	<b>4 947</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 839	99 200
Investeringar	22 224	5 026
Försäljningar/utrangeringar	0	-14 648
Överfört till färdigställande fastigheter och mark	-1 309	-77 739
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 754</b>	<b>11 839</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 754</b>	<b>11 839</b>

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000	4 000
Inköp	110 884	0
Fusion	-4 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 884</b>	<b>4 000</b>
Ingående nedskrivningar	-4 000	-2 000
Årets nedskrivningar	4 000	-2 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-4 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 884</b>	<b>0</b>

**Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Kryddvägen Bostad Tyresö AB	100%	500	110 884 <b>110 884</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Kryddvägen Bostad Tyresö AB	559411-5767	Tyresö	50	2 167

**Not 17 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
IB fordran HBV	792	938
Årets förändring	-388	-146
<b>UB Fordran HBV</b>	<b>404</b>	<b>792</b>
IB förutbetalda räntekostnader	16 848	0
Årets förändring	-11 706	16 848
<b>UB förutbetalda räntekostnader</b>	<b>5 142</b>	<b>16 848</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 546</b>	<b>17 640</b>

**Not 18 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgodohavande på kommunkonto	52 133	40 278
Kundfordran	0	150
<b>Summa fordran</b>	<b>52 133</b>	<b>40 428</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 133</b>	<b>40 428</b>

Tillgodohavande på kommunkonto är medräknat i kassaflödesanalysen.

### Not 19 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	3 201	3 991
Övriga kortfristiga fordringar	1 742	21
	<b>4 943</b>	<b>4 012</b>

### Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	5 297	7 063
Upplupna intäkter	259	557
	<b>5 556</b>	<b>7 620</b>

### Not 21 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	15 000	1 000
	<b>15 000</b>	

### Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	594 529
årets vinst	9 367
	<b>603 896</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	543
i ny räkning överföres	603 353
	<b>603 896</b>

### Not 23 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 502	1 594
Per.fond vid 2018 års tax	0	6 164
Per.fond vid 2019 års tax	9 415	9 415
Per.fond vid 2020 års tax	5 332	5 332
P-fond vid 2021 års taxering	4 693	4 693
	<b>20 941</b>	<b>27 197</b>

**Not 24 Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	51 344	48 812
Årets avsättningar	2 281	2 531
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 624</b>	<b>51 344</b>

Uppskjuten skatteskuld avser byggnader och mark.  
Underlag för beräkning av uppskjuten skatteskuld 2023-12-31:

Redovisat värde: 2 424 392 Tkr  
Skattemässigt värde: 2 164 080 Tkr  
Temporär skillnad: 260 312 Tkr

**Not 25 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån som förfaller inom 2-5 år	1 430 000	1 290 000
	<b>1 430 000</b>	<b>1 290 000</b>

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Semesterlön	1 867	1 944
Utgiftsräntor	8 049	3 817
Förutbetalda hyror	28 754	27 647
Upplupna sociala avgifter	1 402	1 259
Övriga upplupna kostnader	10 897	7 911
	<b>50 969</b>	<b>42 578</b>

**Not 27 Finansiella instrument och riskhantering**

Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas	2023-12-31		2022-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Ränteswappar	0	16 400	0	66 000
	<b>0</b>	<b>16 400</b>	<b>0</b>	<b>66 000</b>

Derivat för vilka säkringsredovisning ej tillämpas	2023-12-31		2022-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Räntetak	4 729	4 729	17 449	17 449
	<b>4 729</b>	<b>4 729</b>	<b>17 449</b>	<b>17 449</b>

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 7.

### Not 28 Fusion

Under året har Tyresö Vindkraft AB med organisationsnummer 556983-4855 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Tyresö Vindkraft AB per fusionsdagen 2023-02-21 framgår nedan.

	<b>Belopp per 2023-02-21</b>
Nettoomsättning	0
Rörelseresultat	0
Anläggningstillgångar	0
Omsättningstillgångar	19 733
Obeskattade reserver	0
Avsättningar	0
Skulder	-45
	<b>19 687</b>

### Not 29 Operationell Leasing

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inom 1 år	25	25
Senare än 1 år men inom 5 år	97	97
	<b>121</b>	<b>121</b>

### Not 30 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Borgensåtagande vid särskilda händelser</b>		
Garantiåtagande FASTIGO	464	458
	<b>464</b>	<b>458</b>

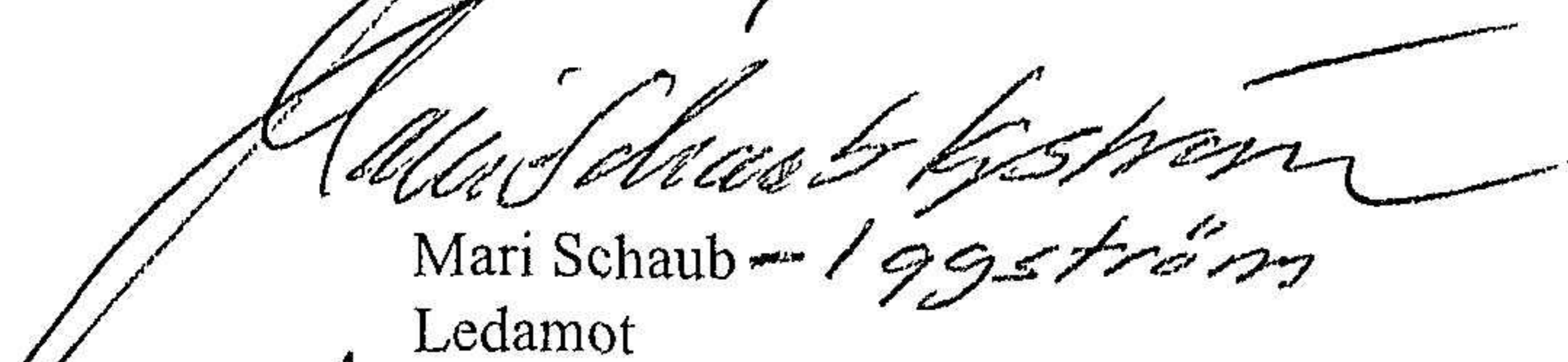
### Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut finns att rapportera.

Tyresö 9 april 2024


  
Christina Melzén  
Ordförande


  
Mathias Tegnér  
Vice ordförande

  
Mari Schaub-Logström  
Ledamot

  
Elisabeth Bauersfeld  
Ledamot


  
Marie Åkesdotter  
Ledamot

  
Christel Hellm  
Ledamot

  
Björn Andersson  
Ledamot

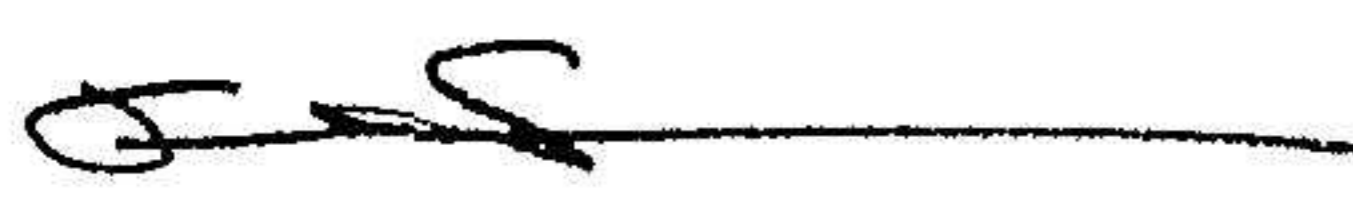
  
Ulf Perbo  
Ledamot

Jörgen Nilsson  
Ledamot

  
Kent Lundén  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 april 2024

KPMG AB

  
Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

~~Fotokopians överensstämmelse  
med orig. intygas:~~

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2024-06-17 4  
Anne Hellström  
ANNA HELLSTRÖM  
TYBO 08-682 6123

# 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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tyresö Bostäder AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

#### Anmärkning

Bolaget har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Stockholm

9 april 2024

KPMG AB

Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2024-06-17 G

Anna Hellström

ANNA HELLSTROM

TYBO 08-682 61 23