

Trobo

TROSABYGDENS BOSTÄDER



ÅRSREDOVISNING

2019

Trosabygdens Bostäder AB

Organisationsnummer: 556476-7704

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Information om verksamheten	4
Årets viktigaste händelser.....	4
Styrning	4
Fastighetsbestånd och byggnation.....	4
Hyror	5
Uthyrningssituation	5
Administration	5
Personal	5
Hållbar utveckling	5
Ekonomisk utveckling.....	6
Investeringar	7
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.....	7
Framtid	7
Uppföljning av mål	8
Resultat- och balansräkning	9
Flerårsöversikt	10
Specifikation över förändring i eget kapital	11
Nyckeltal	12
Resultaträkning	13
Balansräkning – tillgångar	14
Balansräkning – skulder	15
Kassaflödesanalys	16
Redovisnings och värderingsprinciper	17
Noter	17

Handwritten signature and initials in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Trosabygdens Bostäder AB, org.nr. 556476-7704, redovisar bolagets årsredovisning 2019. Bolagets säte är Trosa kommun.

Information om verksamheten

Trosabygdens Bostäder AB (Trobo) är ett av Trosa kommun helägt företag. Bolagsordningen anger att föremålet för bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning, och att ändamålet för verksamheten i första hand är att främja bostadsförsörjningen inom Trosa kommun genom att tillhandahålla bostadslägenheter med hyresrätt. I andra hand ska bolaget tillhandahålla lokaler för kommunens eller kommersiella verksamheter.

Gällande ägardirektiv för bolaget reviderades och fastställdes under våren 2019.

Bolagsstämma

Årsstämma hölls 6 maj.

Styrelse

Styrelsen har under året haft fem sammanträden. Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie		Suppleanter	
Sune G Jansson	(M)	Kerstin	(M)
Ordförande		Karlstedt	
Lise-Lotte Jakobsson	(S)	Greger	(S)
Vice ordförande		Tidlund	
Olof Gibeck	(C)	Anette Avelin	(L)

Verkställande direktör

Björn Alm är verkställande direktör.

Revisorer

Kommunfullmäktige har utsett Lars Sjögren (S) och Rolf Hugert (M) till lekmannarevisorer. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har sedan 2019 varit valt som revisionsbolag med huvudansvarig revisor Susanne Lindberg.

Organisationsanslutning

Trosabygdens Bostäder AB är medlem i

- **Sveriges Allmännytta** - Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (fd SABO)
- **Fastigo** - Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation
- **HBV** - Husbyggnadsvaror HBV Förening
- **SKL Kommentus Inköpscentral** SKI, är en inköpscentral som arbetar med samordnade upphandlingar.
- **Företagarna i Trosa**



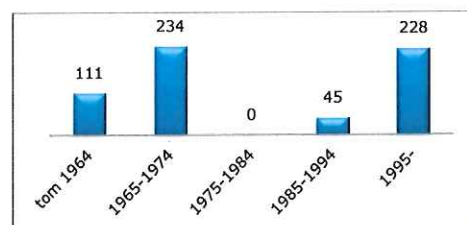
Årets viktigaste händelser

Styrning

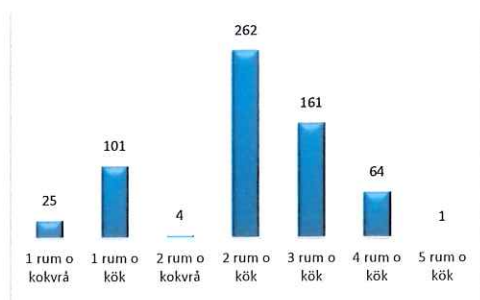
- Hyresgästundersökning har genomförts under sommaren och bolaget har analyserat svaren och utifrån detta och underhållsplanen arbetat fram en handlings- och investeringsplan. Hyresgästundersökningen kommer bli årligt återkommande och är inarbetade som fem av bolagets mål.
- Nya ägardirektiv har antagits av ägaren och bolagets mål har anpassats för att uppnå ägarens mål.
- Bolaget har i slutet av året påbörjat arbetet med en revidering av affärsplanen som fastställdes hösten 2017. Detta för att få en tydligare aktivitetslista som kopplar till målen.

Fastighetsbestånd och byggnation

Det totala lägenhetsbeståndet uppgick vid årets slut till 618 lägenheter om ca 39 000 m² och 47 lokaler om ca 17 400 m².



Fördelning efter färdigställande år



Fördelning efter lägenhetsstorlek

- Nybyggnation av 88 mindre lägenheter i anslutning till det befintliga området Teologen påbörjades i februari och har fortsatt hela året. Arbetet löper enligt tidplan och lägenheterna förväntas stå klara senast 1 juli 2020.
- Fortsatt arbete med renovering och investeringar enligt investerings- och underhållsplan.
- Ombyggnation av enstaka lägenheter med tex ändring av planlösning eller återställande efter skador i lägenheter.
- Utredning och projektering har skett på Biblioteksvägen för renovering av tak och fasad initialt. Upphandling gav dessvärre inget komplett anbud men prisnivån gör att åtgärderna utvärderas. Utredning och ny plan för Biblioteksvägen kommer att tas fram.



Rådhuset efter ommålning.

Hyror

- Hyresförhandlingen för 2018 gav en tvåårig uppgörelse om hyresökning med 1,3% för 2019. Hyran för lokaler med förhandlingsklausul höjdes med samma procentsats.
- Bostädernas genomsnittshyra uppgick till 1 315 kr/m². Genomsnittshyran påverkas av bolagets höga andel nyproducerade lägenheter.

Uthyrningssituation

- I huvudsak har alla lägenheter varit uthyrda under året och efterfrågan på såväl mindre

som större lägenheter har varit och är större än tillgången.

- 1937 personer är vid årsskiftet registrerade som bostadssökande. Det tar i genomsnitt drygt 2 år att få en lägenhet, tiden varierar stort mellan våra olika områden och storlekar på lägenheter.
- Bolaget har under året spelat en viktig roll för kommunens möjlighet att klara uppdraget som följer av kommunmottagning av flyktingar.

Administration

Bolaget har deltagit och genomfört flera upphandlingar i samverkan med kommunen.

Personal

Verksamheten har i huvudsak bedrivits med egen personal. Planerat underhåll och större reparationer utförs genom upphandlade entreprenörer. För städning anlitas entreprenör.

Antal årsarbetare (beräknat efter genomsnittlig arbetstid)

Kvinnor	4,7	(3,9)
Män	5,6	(6,4)
Totalt	10,3	(10,3)

Bemanningen uppgår till 11 anställda. Trobo sköter även administration åt Trosa Fibernät AB.

Hållbar utveckling

Trobo arbetar med hållbar utveckling ur flera aspekter; ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Kravet gäller fastigheternas estetik, skick och energianvändning. Vidare finns ett socialt ansvarstagande utifrån det allmännyttiga uppdraget, där bolaget bl.a. förmedlar lägenheter till flyktingar och till de sociala kontrakt som kommunen önskat få.

Trobo har fortsatt delta i informations- och samverkansforum mellan bolaget, socialkontoret, myndighetskontoret och tjänsteman för exempelvis bostadsanpassning. Trobo har fortsatt vara en viktig aktör i samarbetet att ordna bostad till kommunens ansvar för kommunmottagning.

Som arbetsgivare har Trobo berett arbetstillfällen utöver eget personalbehov. Bolaget stöder även lokala organisationer med t.ex. ungdomsverksamhet.

Vid samtliga upphandlingar som genomförs, ställs krav på att leverantörer och entreprenörer har ett miljöledningssystem, certifierat eller ett eget redovisat system. Alla entreprenader ska redovisa ett egenkontrollprogram.

Ekonomisk utveckling

Det redovisade resultatet uppgår till 2,7 mnkr vilket är över det budgeterade resultatet om 1,3 mnkr. Jämfört med föregående år har resultatet förbättrats med 14,5 mnkr.

Hysesintäkterna inkl ersättningar har ökat med 3%, som en följd av hyreshöjningen med 1,3% på lägenheter samt höjningen med KPI på de flesta lokaler. Intäktsökningen består även i att vi lyckats hyra ut en del lägenheter och lokaler som tidigare stått tomma.

Rörelsens kostnader har ökat med 7% eller ca 2,0 mnkr. En stor del av kostnadsökningen är hänförligt till ökade reparationer och skador samt ökade kostnader för personal. Exempelvis ökar kostnaden för vitvaror och mindre elarbeten med 0,8 mnkr. Köpta tjänster avseende ventilationskontroller och akuta VVS-arbeten är fortsatt på en hög nivå.

Personalen är i princip oförändrad men kostnaderna ökar, delvis beroende på helårseffekt av reparatör samt ordinarie lönerevision men kostnaden har även ökat då vi haft fler sommarjobbare samt en tjänstledig som arbetat dubbelt med vikarie under sommarperioden.

Taxebundna kostnader ökar procentuellt men syns endast på VA-kostnaderna. Ökade kostnader och taxor men exempelvis lägre volymer på fjärrvärmen. Totalt sett ökar taxebundna kostnader endast 0,1 mnkr.

Avskrivningarna fortsätter att öka och har ökat med 1,9 mnkr under året. Justering av några anläggningars avskrivningstider har gjorts som en följd av att komponentavskrivningarna infördes som en schablon och exempelvis papptak har inte en avskrivningsperiod på 40 år.

Räntekostnaderna är årets enskilt största resultatpåverkande skillnad mot föregående år. Förändringen på 16,4 mnkr består av förra årets lösen av swappar. Lösen av ränteswapparna gjordes för att minska räntekostnaderna inför reglerna om ränteavdragsbegränsningar från i år.

Resultatanalys per kontogrupp	Utfall (tkr)	Utv jmf.fg år (tkr)	%
Hysesintäkter inkl ersättningar	71 633	1 902	3%
Övriga intäkter	1 040	62	6%
Intäkter totalt	72 673	1 965	3%
Fastighetsskötsel köpta tjänster	-2 366	-92	4%
Fastighetsskötsel egen regi	-721	-156	28%
Fastighetsskötsel löner egen regi	-1 951	-420	27%
Fastighetsskötsel totalt	-5 038	-668	15%
Reparationer köpta tjänster	-4 880	-954	24%
Skador o försäkringsskador	-958	-274	40%
Reparationer egen regi	-693	-128	23%
Reparationer löner egen regi	-2 246	-401	22%
Reparationer totalt	-8 777	-1 757	25%
Taxeb. kostn & uppvärmning	-13 594	-138	-1%
Fastighetsförsäkring	-1 397	-65	-5%
Medel till hyresgästföreningen	-164	2	-1%
Administrationskostnader	-957	-16	2%
Löner tjänstemän	-3 089	110	-3%
Köpta tjänster administration	-1 183	455	-28%
Reklam och PR	-29	10	-26%
Underhåll bostäder	-984	-110	13%
Underhåll lokaler	-50	329	-87%
Underhåll gemensamma utrym	-191	57	-23%
Underhåll huskropp	0	17	-100%
Underhåll utemiljö	-86	-20	31%
Fastighetskatt	-1 216	-156	15%
Summa kostnader	-36 754	-1 951	7%
Avskrivningar	-22 552	-1 881	9%
Rörelseresultat	13 367	-1 867	-15%
Ränteintäkter och utdeln	267	-313	-54%
Räntekostnader och borgensavg	-11 699	16 404	-58%
Årets skattekostnad	756	248	49%
Årets resultat	2 691	14 461	

Investeringar

Under året har investeringstakten ökat kraftigt jämfört med tidigare år, främst beroende på nybyggnation av 88 lägenheter på Teologen. Underhålls- och investeringsplanen innehåller en hel del projekt och genomförs eftersom även om en hel del av projektresurserna går till nybyggnation.

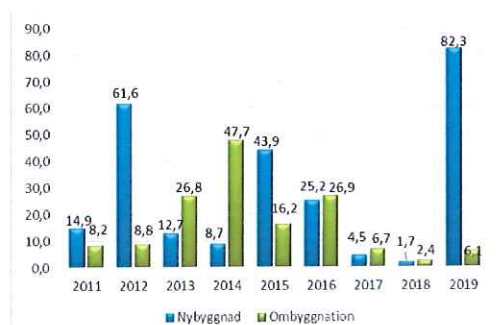
Dessutom har utredningar och upphandling skett för start av försiktig renovering av det äldre beståndet på Biblioteksvägen, inga anbud inkom dessvärre på upphandling av tak- och fasadrenovering. Utredning och ny plan för Biblioteksvägen kommer att tas fram.

Några investeringsprojekt har genomförts och slutförts under året och några pågår även in i 2020.

Utvändig målning har skett av exempelvis Stationsvägen 10, Rådstugan och delar av Trosagården. Belysning har bytts ut på Stenåldersvägen och ny belysning har satts upp på gatuköket i Trosa.

Stamrenovering har påbörjats på Sälén och kommer fortgå i flera etapper. Renovering av offentliga toaletter har skett i Rådstugan. Även en del ventilationsprojekt har genomförts.

Den totala investeringsvolymen uppgick under året till 88,4 mnkr vilket kan jämföras med föregående år då volymen var 4,2 mnkr. Av detta står nybyggnationen för 82,3 mnkr.



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Hyresförhandlingen för 2020 resulterade i en överenskommelse om en hyresökning på 3,05% för mindre lägenheter och 1,80% på övriga lägenheter.
- Nybyggnationen av 88 mindre lägenheter fortsätter enligt tidplan och förväntas vara klara 1 juli 2020. Visning av lägenheterna skedde i början av mars 2020 och lägenheterna läggs ut för anmälningar inom kort.

- Inriktningsbeslut i Trosa kommun om att Trobo ska förvalta kommunens fastigheter från 2021. Process för att konkretisera detta och planera för detta inleds.
- Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad.

Framtid

- Arbete med resultatet av genomförd kundundersökning och implementering i affärsplan och investeringsplan.
- Fler äldre hyresgäster ger ökat behov av anpassade lägenheter. Det kan handla om markplan, hiss, uteplatser med låg egen skötselnivå.
- Fler yngre hyresgäster ger ökat behov av små, billiga lägenheter med bra pendlingsmöjligheter.
- Folkhälsotrend och ökad miljömedvetenhet leder till ökad efterfrågan på miljömässiga alternativ t.ex. uterum, grönytor, kolonilotter och rökfria hus.
- Behov av ökat samarbete och information för nyanlända, förutsättningar för att skapa möten mellan olika kulturer efterfrågas.
- Dyrare och svårare att köpa mark i en ökad efterfrågan.
- Fortsatt arbete med att öka bolagets lönsamhet.
- Utveckla och öka kvaliteten på hemsidan.
- Fortsätta arbetet med koncernsamordningen.
- Komplettera beståndet där det är möjligt och förutsättningar finns genom nybyggnation, förtätning och förvärv.



Bild av nyproduktion av 88 lägenheter på Björkhamragatan.

Handwritten signature in blue ink.

Uppföljning av mål

Ekonomiska mål

Avkastning på 10% på tillskjutet kapital (2019-2022)	Avkastning uppgår till 6,6% (-29,0%)	● ↗
Driftresultat på 5% på totalt kapital (2019-2022)	Driftresultat uppgår till 1,5% (-9,9%)	● ↗
Soliditet på 30% (2019-2022)	Soliditeten är 18,0% (17,6%).	● ↗

Verksamhetsmål

Kundnöjdhet

Hyresgästerna ska känna sig trygga i sin boendemiljö (minst 84%)	Kundundersökning gav 79,9% (77,5%)	● ↗
Hyresgästerna ska ha en ren och snygg boendemiljö (minst 77%)	Kundundersökning gav 76,6% (72,6%)	● ↗
Hyresgästerna ska känna att bolaget tar kunden på allvar (minst 88%)	Kundundersökning gav 83,8% (80,4%)	● ↗
Hyresgästerna ska få hjälp när det behövs (minst 88%)	Kundundersökning gav 87,3% (89,8%)	● ↘
Hyresgästerna ska vara nöjda med bolagets förvaltning (minst 75%)	Kundundersökning gav 74,0% (72,8%)	● ↗

Engagerade medarbetare (HME)

80% av de anställda ska svara 4 eller 5 på en 5-gradig skala	HME-enkät gav 100% (index 95%)	●
--	--------------------------------	---

Utveckling och tillväxt

Nyproduktion ska ske av minst 80 lägenheter (2019-2022)	88 lägenheter färdigställda under 2020.	● ↗
---	---	-----

Planerat underhåll

Planerat underhåll ska överstiga det akuta underhållet inklusive skadegörelse (minst 60%)	Planerat underhåll står för 55,9% (46,6%).	● ↗
---	--	-----

Energiförbrukning

Energiförbrukningen ska minska med 10% i snitt (perioden 2019-2022)	Energiförbrukningen minskar med 3,3%.	● ↗
---	---------------------------------------	-----

I år är första året med nya mål och målen är antagna som långsiktiga mål under mandatperioden. Det är därför inte konstigt att bolaget endast har 1 av 12 mål som uppnås första året. 4 mål bedöms vara så nära målet att de är gula. 7 mål röda och uppnås inte men flera åtgärder är planerade för att dessa ska förbättras. Trenden är väldigt tydlig där alla utom en trendpil pekar uppåt vilket är väldigt glädjande då det tyder på att bolaget arbetar åt rätt håll.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Flerårsöversikt

Resultaträkning (kk)	2015	2016	2017	2018	2019
Intäkter	62 373	65 972	68 780	70 708	72 673
Rörelsens kostnader	-68 723	-51 964	-51 452	-55 463	-59 306
Rörelseresultat	-6 350	14 008	17 327	15 245	13 367
Finansnetto	-16 797	-16 885	-16 397	-27 523	-11 432
Resultat före bokslutsdisp.	-23 147	-2 878	931	-12 278	1 935
Bokslutsdispositioner	2 647	316	0	0	0
Resultat före skatt	-20 500	-2 562	931	-12 278	1 935
Periodens skatt	5 507	44	140	508	756
Årets resultat	-14 993	-2 518	1 071	-11 770	2 691

Flerårsöversikt TROBO

Balansräkning (kk)	2015	2016	2017	2018	2019
Tillgångar					
Materiella anlägg.n.tillgångar	610 025	645 571	639 110	623 100	689 952
Finansiella anlägg.n.tillgångar	7 123	6 927	6 711	6 992	7 558
S:a anläggningstillgångar	617 148	652 497	645 821	630 091	697 510
Omsättningstillgångar	18 185	5 007	75 731	77 543	4 983
S:a Tillgångar	635 333	657 505	721 552	707 634	702 493
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	44 656	42 138	136 150	124 380	127 071
Obeskattade reserver	0	0	0	0	0
Långfristiga skulder	551 205	467 693	432 001	404 815	428 075
Kortfristiga skulder	39 472	147 674	153 401	178 440	147 348
S:a eget kapital och skulder	635 333	657 505	721 552	707 634	702 493

Specifikation över förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivn- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Eget kapital 2018-01-01	40 600	26 635	0	67 844	1 071	136 150
Vinstdisp. enl. bolagsstämma:						
Utdelning						0
Omföring föreg års resultat				1 071	-1 071	0
Årets resultat 2018					-11 770	-11 770
Eget kapital 2018-12-31	40 600	26 635	0	68 915	-11 770	124 380
Vinstdisp. enl. bolagsstämma:						
Utdelning						0
Omföring föreg års resultat				-11 770	11 770	0
Årets resultat 2019					2 691	2 691
Eget kapital 2019-12-31	40 600	26 635	0	57 144	2 691	127 071

Aktiekapitalet fördelas på 40 600 aktier med kvotvärdet 1 000 kronor.

Nyckeltal

Kapital och finansiering		2015	2016	2017	2018	2019
1 Soliditet	%	7,0	6,4	18,9	17,6	18,1
2 Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde	%	98	96	93	95	85
3 Skuldsättningsgrad	ggr	13,2	14,6	4,3	4,7	4,5

Definitioner

- 1 Eget kapital plus obeskattade reserver exkl latent skatt dividerat med balansomslutning
- 2 Skulder till kreditinstitut dividerat med bokfört fastighetsvärde netto
- 3 Totala skulder inkl latent skatt på obeskattade reserver dividerat med eget kapital plus obeskattade reserver exkl latent skatt

Lönsamhet och risk		2015	2016	2017	2018	2019
1 Avkastning på justerat eget kapital	%	-51,8	-6,8	0,7	-9,9	1,5
2 Avkastning på totalt kapital	%	-0,8	2,1	2,5	2,2	1,9
3 Direktavkastning	%	5,4	4,7	5,0	5,1	5,1
4 Räntetäckningsgrad	ggr	1,9	1,8	2,1	1,3	3,1
5 Räntebidragsberoende	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6 Hyresnivå, bostäder	kr/kvm	1 217	1 261	1 272	1 283	1 315
7 Driftnetto	kkkr	34 195	31 026	35 874	35 916	35 919

Definitioner

- 1 Resultat efter finansiella poster dividerat med eget kapital plus obeskattade reserver exkl latent skatt
- 2 Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutning
- 3 Driftnetto dividerat med balansomslutning
- 4 Driftnetto plus räntetäkter plus räntebidrag dividerat med räntekostnader
- 5 Räntebidrag dividerat med nettoomsättning
- 7 Driftnetto är fastighetsförvaltningens intäkter minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

at

2019-12-31

2019-12-31

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING

Belopp i kkr

	Not	2019	2018
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2	71 045	69 674
Övriga rörelseintäkter	3	1 628	1 035
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		72 673	70 709
RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader	4,6,7	-29 152	-27 906
Personalkostnader	5	-7 602	-6 886
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-22 552	-20 671
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-59 306	-55 464
RÖRELSERESULTAT		13 367	15 245
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	265	578
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-11 699	-28 103
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER/INTÄKTER		-11 432	-27 523
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 935	-12 278
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner		0	0
Årets skatt	11	756	508
ÅRETS RESULTAT		2 691	-11 770

Balansräkning - tillgångar

BALANSRÄKNING

Belopp i kkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	12	574 600	590 243
Markanläggningar	13	8 518	8 488
Mark	14	24 042	18 129
Inventarier	15	2 765	2 888
Pågående ny- och ombyggnader	16	80 028	3 351
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		689 952	623 100
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	134	134
Uppskjutna skattefordringar	18	6 405	5 649
Andra långfristiga fordringar	19	1 019	1 209
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 558	6 992
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		697 510	630 091
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER MM			
Lager och förråd		188	287
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		370	840
Övriga fordringar	20	1 664	2 263
Fordringar på koncernföretag	21	703	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 666	1 303
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		4 402	4 405
KASSA OCH BANK			
Kortfristiga placeringar		0	7 779
Kassa och bank	23	393	65 071
		393	72 850
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 983	77 543
SUMMA TILLGÅNGAR		702 493	707 634

01

Balansräkning - eget kapital och skulder

BALANSRÄKNING

Belopp i kkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		40 600	40 600
Reservfond		26 635	26 635
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		67 235	67 235
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		57 144	68 915
Årets resultat		2 691	-11 770
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		59 835	57 144
SUMMA EGET KAPITAL		127 071	124 380
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	24	428 075	404 815
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		428 075	404 815
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	24,25	128 990	160 886
Leverantörsskulder		10 166	6 199
Övriga kortfristiga skulder	26	557	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	7 635	11 114
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		147 348	178 440
SUMMA SKULDER		575 423	583 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		702 493	707 634

Kassaflödesanalys

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		1 935	-12 278
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Avskrivningar och nedskrivningar		22 552	20 671
Övriga poster		0	233
Realisationsvinster /-förluster och övriga poster		0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet		24 487	8 626
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning (-) resp minskning (+) av lager		99	40
Ökning (-) resp minskning (+) av korta fordringar		3	921
Ökning (+) resp minskning (-) av korta skulder		805	-2 660
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		25 395	6 927
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		189	227
Förvärv av byggnader, mark och markanläggningar	30	-88 411	-4 182
Avyttring av aktier, byggnad och mark		0	0
Förvärv av inventarier		-993	-712
Avyttring av inventarier		0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-89 215	-4 667
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		0	0
Försäljning av kortfristiga placeringar		7 779	12 567
Upptagna lån/inlösen av lån		1 364	4 147
Amortering av skuld		-10 000	-3 634
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-857	13 080
ÅRETS KASSAFLÖDE		-64 678	15 340
Likvida medel vid årets början		65 071	49 731
Likvida medel vid periodens slut		393	65 071

or



Redovisnings- och värderingsprinciper

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs systematiskt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. I resultaträkningen har resultatet belastats med avskrivningar enligt plan för byggnader, markanläggningar och inventarier. Avskrivningar sker enligt linjär metod och enligt plan baserad på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder. Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastigheter uppdelat i komponenter:

grund och stomme	75-100 år	invändigt bygg och kök	20-50 år
skal tak	20-40 år	el och ventilation	20-40 år
skal väggar och fönster	20-50 år	vvs nät	30-50 år
wc badrum	20-30 år	inre ytskikt och vitvaror	15 år

Markanläggningar

20/30 år

Inventarier

3 år/5 år/10år

Genomförda mindre ombyggnadsåtgärder kan i sig utgöra en enda komponent, och delas inte upp. Planenliga avskrivningar har gjorts med hänsyn tagen till när under året anskaffning skett. Enskild anläggningstillgång skrivs ned till verkligt värde när detta är lägre än redovisat värde. Nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Uppskrivning görs för vissa fastigheter när extern värdering visar att dessa fastigheters verkliga värde varaktigt är högre än bokfört värde. Uppskrivning görs i förekommande fall balansräkningen. För upplysningsändamål genomförs regelbundet extern värdering av fastigheterna.

Ny-, till- och ombyggnader

Aktivering av investeringar och ombyggnader har skett till den del som bedömts långsiktigt värdehöjande för respektive fastighet. Den del av ny-, till- och ombyggnadskostnader som kan anses utgöra underhåll har kostnadsförts.

Pågående ny- och ombyggnader

Nedlagda kostnader vid ny- och ombyggnader redovisas som pågående till dess att de tas i drift. I nedlagda kostnader inkluderas samtliga direkta kostnader hänförliga till respektive objekt samt egna indirekta kostnader för projektledning och kontroll. Räntekostnader för byggnadskreditiv aktiveras.

Finansiella anläggningstillgångar

De finansiella anläggningstillgångarna har värderats till anskaffningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder har värderats enligt följande:

- Förråd har värderats till anskaffningsvärde enligt inkomstskattelagens bestämmelser.
- Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.
- Kortfristiga placeringar i värdepapper har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.
- Skulder har upptagits till det faktiska eller beräknade värdet av kända skulder.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett i enlighet med god redovisningssed.

Ränteswappar har kostnader / intäkter redovisas netto som räntekostnad.

al

2015-12-27

Noter

Noter till resultaträkningen

Belopp i kkr

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Not 2 Hyresintäkter		
Bostäder	51 507	50 854
Lokaler	19 404	18 915
Garage	200	197
Bilplatser	757	745
	71 869	70 711
Avgång: outhyrda bostäder	-330	-557
Avgång: outhyrda lokaler	-102	-84
Avgång: outhyrda garage	-20	-6
Avgång: outhyrda bilplatser	-118	-136
	-570	-783
Avgång: övriga rabatter	-254	-254
	-254	-254
Hyresintäkter, netto	71 045	69 674
Not 3 Övriga rörelseintäkter	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ersättning för skador	312	1
Ersättning för indrivning, inkasso	62	265
Övriga intäkter, ersättningar	1254	768
	1 628	1 034
Not 4 Externa kostnader	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Material	693	632
Tjänster	13 695	12 811
Taxebundna kostnader	8 106	7 737
Uppvärmning	5 425	5 666
Fastighetsskatt	1 216	1 059
Övriga externa kostnader	18	0
	29 152	27 906

ad

ad

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 951	1 531
Reparatörer	2 246	1 845
Administration och styrelse	3 551	3 511
fördelade kostnader	-146	0
	7 602	6 886

Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

	2019	2018
	Antal varav	Antal varav
	anställda män	anställda män
	10 6	10 6

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019	2018
	Löner och Soc. kostn.	Löner och Soc. kostn.
	andra (varav	andra (varav
	ersättningar pens.kostn.)	ersättningar pens.kostn.)
	4 769 2 748	4 285 2 434
	578	592

Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	2019	2018
	Styrelse Övriga	Styrelse Övriga
	och VD anställda	och VD anställda
	813 3 956	808 3 477

Pensionskostnader och förpliktelser till styrelse och ledningspersonal

Verkställande direktören har uppsägningstid på 6 månader ömsesidigt från bolaget och verkställande direktörens sida. För verkställande direktören gäller tjänstepensionsförsäkring motsvarande ITP-plan. VD är anställd i bolaget på en 60% tjänst.

Not 6 Externa kostnader och personalkostnader enl. not 4 och 5 fördelade på drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.**Driftkostnader:**

	2019	2018
Fastighetsskötsel	5 038	4 370
Reparationer	8 777	7 019
Elavgifter	3 505	3 538
Vattenavgifter	2 813	2 491
Sophantering	1 787	1 709
Värmekostnader	5 425	5 666
Administration	5 229	5 766
Marknadsföring	29	39
Riskkostnader	1 397	1 332
Hyresgästföreningen	164	166
Kabel TV-abonnemang och fibernät	63	53
	34 227	32 149

Underhållskostnader:

	2019	2018
Bostäder	984	874
Lokaler	50	379
Gemensamt	277	331
	1 311	1 584

Fastighetsskatt

	2019	2018
Årets fastighetsskatt	1 113	1 113
Avseende tidigare år	103	-53
	1 216	1 059

Not 7 Operationella leasingavtal

Framtida minimileasavgifter:

förfaller till betalning inom 1 år

förfaller till betalning senare än 1 - 5 år

Periodens kostnadsförda leasingavgifter

varav inventarier

varav inhyrda lokaler

2019

1 407

2 422

908

92

816

2018

810

2 605

870

107

763

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnader

Markanläggningar

Inventarier

2019

20 773

663

1 116

22 552**2018**

18 702

662

1 307

20 671**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter

Utdelning kortfristiga placeringar

Övriga finansiella intäkter

2019

90

67

108

265**2018**

31

416

131

578**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån

Räntekostnader, övr krediter

Övriga finansiella kostnader

2019

2 573

7 087

2 039

11 699**2018**

1 622

24 657

1 824

28 103**Not 11 Periodens skatt**

Skatt på årets resultat

Skatt avseende tidigare år

Uppskjuten skatt *)

2019

0

0

-756

-756**2018**

0

0

-508

-508***) Uppskjuten skatt**

Skillnaden i moderbolaget mellan å ena sidan den inkomst som har redovisats i resultaträkningen under räkenskapsåret och tidigare räkenskapsår samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig i verksamheten för dessa år utgörs av uppskjuten skatt på fastigheter och balanspost, se not 19.

dl

Noter till balansräkningen
Belopp i kkr
Not 12 Byggnader

	2019	2018
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	861 503	854 389
Nyanskaffningar under året	0	0
Överf. fr. pågående arbeten	5 115	7 319
Försäljningar under året	0	0
Omklassificering	0	-205
Återförd uppskrivning, försäljning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	866 617	861 503
Avgår: Investeringsbidrag	-30 341	-30 345
Tillkommer/Avgår: Investeringsbidrag	4	4
Utgående ackumulerade investeringsbidrag	-30 337	-30 341
Ing. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-215 919	-197 225
Försäljningar under året	0	0
Utrangeringar	0	0
Årets avskr. enl. plan på anskaffn.värden	-20 762	-18 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 681	-215 919
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000
Planenligt restvärde vid årets slut	574 600	590 243
Uppgifter om fastigheter:	2019	2018
Redovisat värde	607 159	616 860
Verkligt värde	881 471	840 071

Beräkning av verkligt värde

Två fastigheter har värderats under året och övriga fastigheter kommer värderas några varje år framöver. Under 2016 värderades två fastigheter med extern konsult och under 2015 gjordes en värdering av samtliga fastigheter som en s.k. beståndsvärdering. Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Vid värdebedömningen används faktiska hyror, driftskostnader och vakans samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp. Nya värden har bedömts för de förtätade fastigheterna samt köpta fastighet har värderats till marknadsvärde.

Då det allmänna marknadsläget och efterfrågan märkbart förbättrats de senaste åren samt att de fastigheter med minst marginal värderats senare än detta så har tidigare marknadsvärden bedömts hålla.

Taxeringsvärden

Taxeringsvärden	2019	2018
	470 115	413 896

Not 13 Markanläggningar

	2019	2018
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	17 663	17 663
Nyanskaffning / försäljning under året	708	0
	18 370	17 663
Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-9 175	-8 500
Årets avskr. enl. plan	-677	-675
	-9 852	-9 175
Planenligt restvärde vid årets slut	8 518	8 488

Not 14 Mark

	2019	2018
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	18 129	18 019
Nyanskaffning / försäljning under året	5 912	0
Omklassificering	0	111
	24 042	18 129

Not 15 Inventarier

	2019	2018
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	9 104	14 476
Nyanskaffningar under året	993	736
Avyttringar och utrangeringar	0	-6 230
Omklassificering	0	122
	10 098	9 104
Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-6 216	-11 123
Avyttringar och utrangeringar	0	6 206
Årets avskr. enl. plan	-1 116	-1 299
	-7 333	-6 216
Planenligt restvärde vid årets slut	2 765	2 888

Not 16 Pågående ny- och ombyggnader

	2019	2018
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	3 351	6 757
Nyanskaffningar under året	82 499	4 182
Nedskrivning/Kostnadsförda åtgärder	0	-269
Avgår: Under året överf. till byggnader	-5 115	-7 319
Avgår: Under året överf. till mark, markanl.	-708	0
	80 028	3 351

Finansiella anläggningstillgångar**Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019	2018
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	134	134
Försäljning under året	0	0
Nyanskaffningar under året	0	0
	134	134

Spec. av Andra långfr. värdepappersinnehav

	Andel	Nom.värde	Ansk.värde	Bokf. värde
Husbyggnadsvaror HBV	1	40	40	40
SABO Försäkring AB	40	2 347	94	94
				134

Not 18 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt görs i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära differenser som uppkommer mellan det skattemässiga värdet och det redovisade värdet på tillgångar och skulder. Den huvudsakliga temporära differensen uppkommer från avskrivningar på byggnader och balanslåneposter. En skattesats om 21,4% har använts vid beräkningen av uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna. Det blir en uppskjuten skattefordran då det bokförda värdet är lägre än de skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas vid årsskiftet.

	2019	2018
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader:	6 405	5 649
	6 405	5 649

d

Not 19 Andra långfristiga fordringar	2019	2018
Återbäringsmedel HBV	103	63
Moms jämkning	916	1 146
	1 019	1 209
Not 20 Övriga fordringar	2019	2018
Aktuell skattefordran	1 635	1 581
Övrigt	29	681
	1 664	2 263
Not 21 Fordringar koncernföretag		
Trosa Kommun	703	0
	703	0
Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019	2018
Förutbetalda kostnader	1 666	1 303
Upplupna intäkter	0	0
	1 666	1 303
Not 23 Kassa och bank	2019	2018
Kassa	3	8
Bank	390	65 063
	393	65 071
Not 24 Redovisning av förfallotider på skulder	2019	2018
Specifikation av lånestruktur och bindningstider		
Skuld som förfaller inom 1 år	128 990	160 886
Skuld som förfaller senare än 1 år men inom 5 år	407 075	320 065
Skuld som förfaller senare än 5 år	21 000	84 750
	557 065	565 701
Kortfristiga skulder	128 990	160 886
Långfristiga skulder	428 075	404 815
	557 065	565 701
För att säkerställa en stabil räntenivå räntesäkras underliggande lån. Det nominella beloppet på balansdagen för ingångna ränteswappar uppgår till -160 mkr (-160 mkr).		
Not 25 Checkräkningskredit	2019	2018
Koncernintern checkräkningskredit, beviljad 13 000	0	0
Not 26 Övriga kortfristiga skulder	2019	2018
Personalens källskatt	110	116
Upplupna arbetsgivaravgifter	114	116
Momsskuld	310	0
Övriga kortfristiga skulder	24	9
	557	240

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Upplupna kostnader		
Upplupna löner	0	0
Upplupna semesterlöner	465	367
Upplupna personalomkostnader	238	185
Upplupna utgiftsräntor	1 570	1 611
Upplupna uppvärmningskostnader	645	763
Upplupna el-, vatten- och renhålln.kostn.	0	24
Övriga upplupna kostnader	327	411
Förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	4 390	7 754
	7 635	11 114

Not 28 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut:	2019	2018
Fastighetsinteckningar	137 013	137 013
(därav i eget förvar)	(1 133)	(1 133)

Not 29 Eventualförpliktelser

Garantiförbindelse FASTIGO	2019	2018
	80	92

Not 30 Investeringar

	2019	2018
Markanläggningar	1 520	0
Mark	5 912	0
Pågående nybyggnad	76 418	1 738
Pågående om-och tillbyggnad	4 561	2 444
	88 411	4 182

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Hyresförhandlingen för 2020 resulterade i en överenskommelse om en hyresökning på 3,05% för mindre lägenheter och 1,80% på övriga lägenheter.
- Nyproduktionen av 88 mindre lägenheter fortsätter enligt tidplan och förväntas vara klara 1 juli 2020. Visning av lägenheterna skedde i början av mars 2020 och lägenheterna läggs ut för anmälningar inom kort.
- Inriktningsbeslut i Trosa kommun om att Trobo ska förvalta kommunala fastigheter från 2021. Process för att konkretisera detta och planera för detta inleds.
- Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad.




Not 32 Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB
org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2020-05-11.
Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	57 144 261
Årets resultat	2 690 941
Totalt balanserat resultat	59 835 203

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta
att utdelning inte lämnas till ägaren
att i ny räkning överföra balanserat resultat om 59 835 203 kr.

Trosa den 30 mars 2020



Sune G Jansson
Ordförande



Lise-Lotte Jakobsson



Olov Gibeck



Björn Alm
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den *29 april 2020*
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Susanne Lindberg
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13 § aktiebolagslagen

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Trosabygdens bostäder AB

Org nr 556476-7704

Jag, av fullmäktige i Trosa kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Trosabygdens bostäder AB:s verksamhet för år 2019.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor och en särskild granskningsredogörelse har upprättats.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Trosa den 27 april 2020



Lars Sjögren
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trosabygdens Bostäder AB, org.nr 556476-7704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trosabygdens Bostäder AB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trosabygdens Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2019 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 för Trosabygdens Bostäder AB.

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 Trosabygdens 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Trosabygdens Bostäder AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Trosabygdens 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. Den 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping den 19 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Susanne Lindberg
Auktoriserad revisor