

Årsredovisning 2015

Trosabygdens Bostäder AB



Vagnhärad Torget 5 & 7



Vagnhärad Torget 5&7, grund



Vagnhärad Torget 5&7, stomme

Ett år av summering

Trobo har under 21 år varit förstahandsalternativet för hyreslägenheter i Trosa kommun. Som kommunägt bostadsbolag har Trobo medverkat till utvecklingen av kommunens tätorter.

Det mest utmärkande för år 2015 är att vi slutfört den andra etappen av omvandling av centrum i Vagnhärad. Genom byggprojektet Vagnhärad Torget 5&7 förstärks en torgmiljö och centralpunkt i orten. Tillskottet är 28 lägenheter, samtliga uthyrda till färdigställandet.

Fastigheter bör bedömas utifrån långsiktig avkastningsförmåga. Bolagets styrelse har noterat att övervärden finns uppgående till 195 MSEK varför nedskrivning inte gjorts för ett objekt där undervärde inte bedömts som varken plötsligt inträffat eller varaktigt bestående.

Trobo har beredskap för uppgifterna att dels förvalta och rusta upp sina fastigheter och att dels bygga nytt under de närmaste åren.

Trobo har under 2015 avslutat sitt deläggande och finansiering av Trosa Fibernät AB.

Trosabygdens Holding AB, agerar enligt uppdrag, placerar kapital samt finansierar renoveringsprojekt åt Trobo. På en svag räntemarknad har bolaget ändå kunnat ge utdelning och koncernbidrag till Trobo.

För Trosabygdens Bostäder AB uppgår resultatet till +4,5 MSEK. Trobo-koncernens totalresultat är +3,2 MSEK.

Efter 2015 har koncernen fortfarande stark ekonomisk ställning.

När jag nu går i pension efter 11 år i Trobo kan jag summera att vi under dessa år byggt c:a 230 nya bostäder, totalrenoverat c:a 120 lägenheter samt frigjort kapital genom att sälja 470 lägenheter. Efter alla dessa åtgärder samt genom den löpande förvaltningen är bolaget stabilt med stora övervärden.

Trobo:s fastigheter har en genomsnittlig hyresnivå som ligger högt. Orsaken är en tredjedel av beståndet är byggt på detta sekel. Hyresnivåerna motsvaras också av hög efterfrågan och en god köpkraft på grund av tillväxten och arbetsmarknads-läget i kommunen.

Under de år jag haft förtroendet att leda bolaget har det verkligen växlat av framgång och motgång, t.ex. hade vi inom ett par månader 2006 dels invigning av kv. Teologen, dels en brandkatastrof.

Vi har dock kommit igenom utmaningarna genom att fokusera på uppdraget att leverera boendekvalitet och trygghet.

Ett stort tack till styrelser och medarbetare och entreprenörer som aktivt medverkat till att de gångna åren och 2015 blivit år av tillväxt.


Lennart Ekerbring
VD



Vagnhärads Torg 5 & 7



SABO:s Kombohus

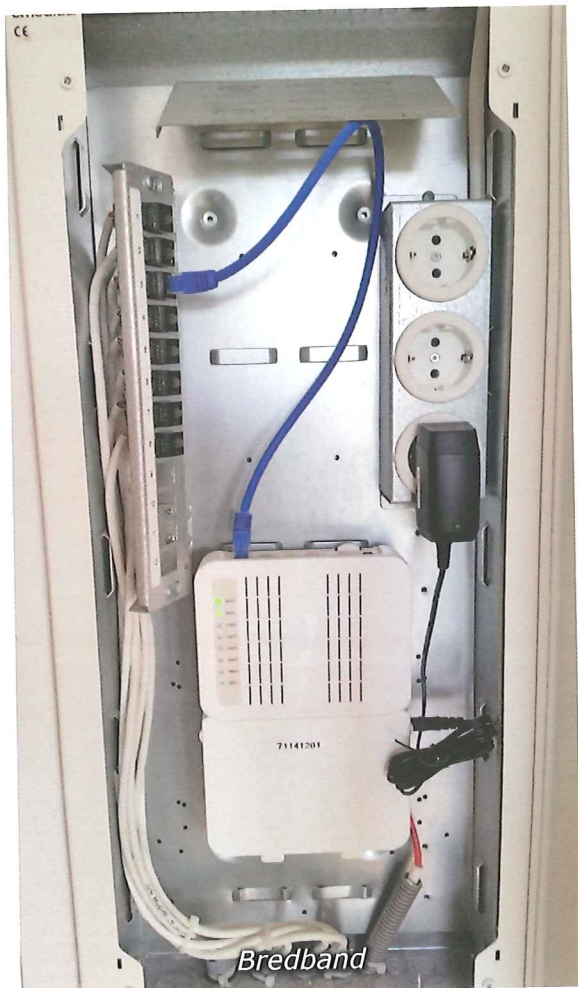




Skötkarlen



Your Senses



Bredband



Annat godis, Wilmas

ÅRSREDOVISNING 2015



TROSABYGDENS BOSTÄDER Aktiebolag

org.nr 556476-7704



Årsredovisning 2015

Trosabygdens bostäder AB

koncernredovisning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Trosabygdens Bostäder AB, org.nr 556476-7704, får härmed avge moderbolagets och koncernens årsredovisning för 2015.

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 fastställdes 2011. De utgår från den ändrade lagstiftningen för allmännyttiga bostadsföretag. Ägardirektiven betonar att bolaget ska drivas affärsmässigt samt ger vissa specifika inriktningar för framtida verksamhet.

Bolagsstämma

Årsstämma hölls 29 april 2015.

Styrelse

Styrelsen hade tre sammanträden med följande sammansättning:

<u>Ordinarie</u>		<u>Suppleanter</u>	
Sune G Jansson	(m)	Dag Örtqvist	(m)
<i>Ordförande</i>			
Rigmor Breidemalm	(s)	Sören Pettersson	(s)
<i>Vice ordförande</i>			
Kristina Gilbert	(m)	Göran Hammarlund	(fp)

Vid årsstämman skedde nyval varefter styrelsen hade sju sammanträden med följande sammansättning:

<u>Ordinarie</u>		<u>Suppleanter</u>	
Sune G Jansson	(m)	Dag Örtqvist	(m)
<i>Ordförande</i>			
Rigmor Breidemalm	(s)	Greger Tidlund	(s)
<i>Vice ordförande</i>			
Kristina Gilbert	(m)	Olof Gibeck	(c)

Verkställande direktör

Lennart Ekerbring

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer: Joakim Engqvist (s) och Rolf Hugert (m).



Ernst & Young AB har för 2015 varit valt som revisionsbolag med huvudsansvarig revisor Johanna Eklöf.

Organisationsanslutning

Trosabygdens Bostäder AB är medlem i

- **SABO**
Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
- **Fastigo**
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation
- **HBV**
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa
- **Företagarna i Trosa**
- **Trosa Turism**

Syftet med moderbolagets verksamhet

Trobo:s uppdrag är att köpa, sälja, äga, bebygga och förvalta fastigheter. Trosa kommun har i ägardirektiv markerat att bolaget självt får skaffa nytt kapital genom försäljning av fastigheter

Ägardirektivets mål om egen finansiell styrka i bolaget kunde inte uppnås tidigare år med en då ökande trend av höga reparationskostnader. Eftersom bolaget fick uppdrag att agera i projektet Vagnhärads torg tillskötts ökat aktiekapital från ägaren med 10 MSEK år 2009.

Fortsättningsvis redovisas hur bolaget eftersträvat att leva upp till det kommunala syftet:

- Trobo genomförde åren 2005-2009 nybyggnad av 152 lägenheter.
- Under 2010 tvingades Trobo att evakuera boende från Skördegången pga inomhusmiljöproblem. De boende gavs förtur vilket minskade tillgången på lediga lägenheter. Fastigheten såldes 2011.
- Under 2009-2010 genomfördes uppdraget att bygga till Trosagården enligt uppdrag av kommunen.
- Under 2010-2011 förbereddes projektet Vagnhärads Torget 1 och bolaget köpte fastigheten innehållande Hemköp och själva torget.
- Bolaget har till ägaren förslagit åtgärder för att förbättra bolagets ekonomiska ställning, vilka ägaren tillstyrkte. 2011 genomförde bolaget de största förändringarna i bolagets historia.
- Under 2011 frigjordes kapital genom försäljning av ett fastighetsbestånd till HSB Sörmlandsbostäder AB.
- Utdelning var inte tillåten till ägaren under 2010-2012 efter att uppskrivning via uppskrivningsfond utfördes 2009.

- Målet om fastighetsunderhållsplaner uppnås i teknisk planering, men fondering för ändamålet medges ej skattetekniskt.
- Bolaget har under 2013 slutfört projektet Vagnhärad Torget 1 i enlighet med intentioner i översiktsplan och detaljplan.
- Bolaget har under 2015 färdigställt ett bostadsprojekt vid Vagnhärad Torg. 5&7. Trobo har tillgodosett kommunens behov av bostäder vid flyktmottagande.

Bolaget har inte kunnat ge utdelning till ägarna, men kommunen har haft utbyte av Trobo genom att 250 bostäder tillkommit den senaste tioårsperioden.

Väsentliga händelser under året

Ändrade grundläggande förhållanden för koncernen

- Trosa Fibernät AB har expanderat genom utbyggnad. Sedan Trofi först erhöll en checkräkningskredit på 5 MSEK och sedan en nyemission på 6 MSEK har deras finansiering förbättrats. Bolaget har med kommunal borgen tagit upp externt lån för fortsatt expansion samt för återbetalning av lån till Trobo och kommunen.
- Vid utgången av året köpte kommunen Trobo:s ursprungliga aktiepost på 3 MSEK. Därigenom är kommunen ägare till 100 % och Trosa Fibernät AB ingår inte i Trobo-koncernen.

Övriga viktiga händelser

- Slutförande av projektet Vagnhärad Torget 5 & 7 på den egna fastigheten N:a Husby 9:1.
- Ansträngd likviditet pga utlåning till Trofi.

I det följande redovisas övriga förändringar under 2015 i verksamhetens olika områden.

Fastighetsförvaltning

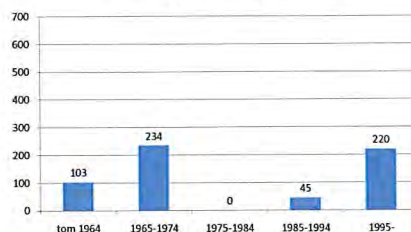
Trosabygdens Bostäder AB förvaltade vid årets slut 602 lägenheter och ett 60-tal lokaler. Den förvaldade bostads- och lokalytan uppgår till c:a 55 300 m² jämfört med volymen före HSB-försäljningen på 81 700 m².

Fastighetsbestånd

Åt kommunens bostäder vid Stationsvägen har Trobo utfört skötseluppdrag. Genom försäljning samt nybyggnation har en förändring skett i ålderstrukturen på Trobo:s fastigheter, vilket illustreras nedan. Medelvärdeåret för Trobo:s bostäder är 1980, när SABO bolagen på riksnivå har år 1976. En tredjedel av Trobo:s bostäder är byggda på det nya seklet.

n

LÄGENHETSBESTÅND 2015-12-31
Fördelning efter färdigställandeår



Hyror

Hyresförhandlingen för 2015 gav en uppgörelse med en intäktsförstärkning på 0,5 MSEK, med höjning på 1,24 % i genomsnitt. Bostädernas genomsnittshyra låg på 1217 kr/ m² och år vid ingången av 2015.

Uthyrningssituation och omflyttningar

Bostadsuthyrningen har haft full beläggning under 2015. I praktiken har inga outhyrda lägenheter funnits förutom när lägenheter måste disponeras för intern evakuering t.f.a. inträffade skador. Flyttningsfrekvensen har minskat under året. På riksnivå låg flyttningsfrekvensen på 16 % år 2014. Nyanlända familjer har beretts bostad i den takt kommunen begärt så.

Miljö

Företagets miljöpolicy anger:

”Det främsta syftet med företagets miljöpolicy skall vara att erhålla ett sunt fastighetsbestånd och att i sin verksamhet i övrigt reducera miljöbelastningen. De boende skall kunna känna trygghet i sina lägenheter och vid renoveringar och nyproduktion skall stor omsorg läggas på att erhålla miljömässigt bra utförande. De anställda skall vid sitt arbete ej behöva utsättas för miljörisker. Miljöhänsyn skall tas och miljöinsatserna skall i första hand vara förebyggande och kretsloppsanpassade.”

Bolagets förvaltare har uppgiften att följa och styra energianvändningen samt föreslå energibesparande åtgärder. Avrapportering görs till styrelsen fortlöpande. Ett system för styrning och övervakning av fastigheterna används.

Under året har bolaget följt upp olika myndighetskrav som riktas mot fastighetsägare samt genomfört förbättringsåtgärder. I pågående ombyggnadsprojekt vid Järnåldersvägen har bolaget hanterat energi- och miljöförbättringar som efterfrågats. Ett separat miljöbokslut redovisar företagets miljöarbete.

Hållbarhet

CSR, corporate social responsibility avser företags ansvarstagande i samhället. Som fastighetsbolag har

Trobo hållbarhetskrav 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 ger förtur till flyktingar och till de sociala kontrakt som kommunen önskat få. Som arbetsgivare har Trobo berett arbetstillfällen utöver eget personalbehov. Bolaget stöder även lokala organisationer med ungdomsverksamhet samt organisationer som förebyggande med trafiksäkerhet respektive mot droger och mobbing.

Samverkan inom fastighetssektorn

Samverkan har genomförts med Trosa kommun beträffande upphandlingar av entreprenader och konsult. Trotab har anlitats för teknisk jour för kommersiella lokaler. Trobo har utfört fastighets-skötsel åt kommunens bostäder vid Stationsvägen.

Underhåll

Fastighetsbeståndet innehåller äldre hus med ett omfattande behov av underhåll och upprustning. (ROT får inte användas för hyresrätter.) Reparationskostnaderna har sedan år 2010 varit högre än eller lika höga som kostnaderna för planerat underhåll. Detta har utförts i stort sett samma omfattning som fg år 1,7 (1,8) MSEK.

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	3	(3)
Män	9	(9)
Totalt	12	(12)

Bemanningen uppgår till 11 tjänster, samt en anställd med arbetsmarknadsbidrag.

Systematiskt arbetsmiljöarbete har bedrivits och skyddsronnd genomförts. Företagshälsovård anlitas för förebyggande och undersökande åtgärder.

Administration

Våra kunder har ingång till bostadskön via hemsidan, vilket ökar tillgänglighet och service. Bolaget har ett systemstöd för digital arkivering av ritningar samt koppling av ritningar till web-portalen. Personalen får ut felanmälningar och besiktningssunderlag till sina mobiltelefoner, vilket medfört en rationalisering.

7

E-faktura eller autogiro erbjuds till kunderna som betalningsalternativ till vanlig avisering.

Scanning av leverantörsfakturer sker, varefter kontering och intern kontroll utförs digitalt.

Trobo har genomfört en medarbetarundersökning, med acceptabelt resultat.

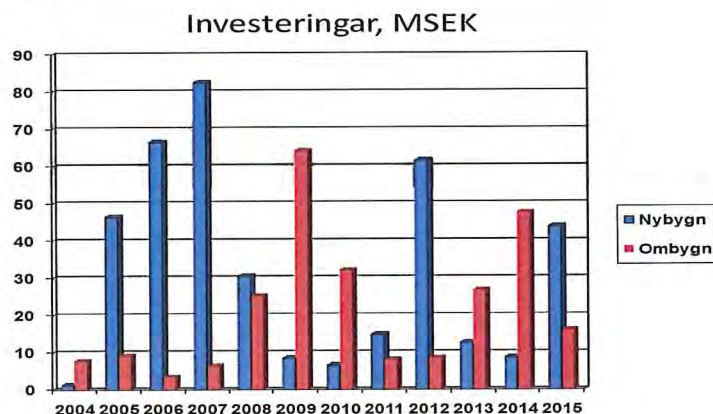
Trobo:s administration har skött Trosabygdens Holding AB och Trosa Fibernät AB, det senare i samverkan med andra aktörer.

Investeringar

Under den senaste femårsperioden hade 2012 högst investeringsvolym, och 2015 näst högst investeringsvolym.

Tabell: Nettoinvesteringar i MSEK.

2011	2012	2013	2014	2015
23,1	70,4	39,5	56,4	60,1



Diagrammet visar investeringar uppdelade i nybyggnads- och ombyggnadsinvesteringar under 12 år.

De större investeringarna under 2015 är:

- Vagnhärad Torget 5 & 7, påbörjat 39 MSEK.
- Tummlaren, nybyggnad start med 4,8 MSEK.
- Upprustning av Stenåldersvägen samt indragning av fjärrvärme 1 (23) MSEK.
- Upprustning av Järnåldersvägen samt indragning av bergvärme påbörjat 5,6 MSEK
- Ö Långgatan 66-68 omläggning av tak samt stambyte 54 MSEK.

Under året avslutade investeringsprojekt omförs från pågående projekt till byggnader i balansräkningen.

Efter verksamhetsåret planerade större investeringar

- Tummlaren, nybyggnad av 16 lgh.
- Järnåldersvägen, renovering

Redovisningsreform

Fr.o.m. 2014 års bokslut gäller en förändrad standard för finansiell rapportering. Trobo anpassade sig till förändrade redovisningsprinciper och värderingsprinciper. Reformen betecknas K3 och grundas på Årsredovisningslagen, med tillägg av Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Se Not 1.

De största förändringarna var att fastigheters anskaffningsvärden delas upp i byggnadsdelar, s.k. komponenter för vilka olika avskrivningstider tillämpas. Metoden tillämpas fortsatt under 2015.

Resultat och ställning

Moderbolag

Året 2015 har för moderbolaget i hög grad inriktats på nybyggnationen:

- Resultaträkningens nettoomsättning ökar endast 0,2% pga lägre hyreshöjning och visst högre bortfall för lokaler jämfört med 2014. Nya lägenheter vid Vagnhärad Torget 5&7 har endast en hyresmånad. Övriga intäkter är 1,2 MSEK lägre än i fjol eftersom ingen reavinst av fastighetsförsäljning uppkommit.
- Rörelsens kostnader totalt är 0,4 % eller 0,2 MSEK högre än 2014 trots 1,3 MSEK högre avskrivningar.
- Rörelsens resultat uppgår till 18,7 (19,9) MSEK.
- Räntekostnaderna minskar med 10% trots ökad skuldvolym på 8 % jämfört med fg år, 16,6 (18,5) MSEK.
- Borgensavgifter till kommunen utgör 8% av Trobo:s finansiella kostnader.
- Räntekostnader baseras på de lån som bolaget har. Största delen av skulderna avser de senast gjorda investeringarna.
- Utdelning 1 MSEK lämnades av Trosabygdens Holding ur 2014 års balanserade resultat, vilket ger Trobo intäkt 2015
- Trobo:s resultat efter finansiella poster uppgår till 1,85 (0,25) MSEK.
- Från Trosabygdens Holding AB lämnas koncernbidrag till Trobo på 2,65 MSEK.
- Årets resultat för Trobo utfaller med + 4,5 (0,3) MSEK.
- Under 2015 har Trobo fortsatt att låna från Trosabygdens Holding AB för att få resurser för upprustningar.
- Avskrivningarna ökar efter genomförda investeringar.
- Balansomslutningen ökar under året med 5 % (10) % orsakat av nyinvesteringar.
- Långfristiga skulder ökar med 21,6 MSEK. Förändringen består av nya lån samt amorteringar.

71

Kassalikviditeten, d.v.s. betalningsförmågan på kort sikt, är oförändrad under året. Vid årsskiftet uppgick *kassa och bank* till 9,8 (9,8) MSEK samt outnyttjad checkräkningskredit till 13 (13) MSEK.

Balanslikviditeten, dvs. förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder uppgår till 46 (84) %.

Företagets *soliditet* har under 2015 ökat och uppgår till 9,8 (9,6) %. SABO-företagen hade i genomsnitt 26% soliditet år 2014, vilket är jämförbart med Trobo-koncernens soliditet på 23 %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 33 MSEK. Nettoflödet från finansieringsverksamheten 24,6 MSEK har tillsammans med kassaflöde från löpande verksamheten använts för att täcka investeringsverksamhetens -57,6 MSEK. Årets totala kassaflöde går jämt ut, vilket motsvarar förändringen i likvida medel med 14 TSEK sedan årets början.

Årets Resultat i Trobo är +4,5 MSEK.

Resultatorsaker

Jämfört med Budget 2015 är det följande orsaker som utgör huvudförklaring till årets *budgetavvikelser* på sammanlagt +0,6 MSEK:

	MSEK
Budgeterat resultat	0
Underhåll och reparationer	- 1,4
Fastighetsskötsel	- 1,0
Räntenetto intäkter/ kostnader	+2,6
Avskrivningar	+1,4
Utdelning	+1,0
Koncernbidrag	+2,6
Övriga kostnader sammanlagt	- 0,7
Årets resultat	4,5

Statlig inkomstskatt betalas inte p.g.a. tidigare års förluster.

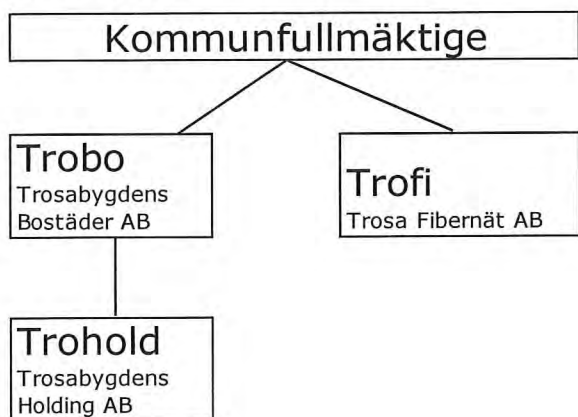
Redovisat resultat 2015 efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till **+4 507 TSEK**.

Eget kapital

Årets resultat ökar det egna kapitalet med 4,5 MSEK.

Koncern

Ägarstrukturen för bolagen i koncernen har under 2015 förändrats:



Trosa Fibernät AB ingår inte längre i Trobo-koncernen.

Kommentarer i det följande avser koncernen specifikt, dock upprepas inte kommentarer som lämnats om moderbolaget i fg avsnitt.

- Koncernens omsättning består av moderbolagets intäkter och uppgår till 62,3 (63,4) MSEK.
- Koncernens rörelseresultat uppgår till 18,1 (19,4) MSEK.
- Koncernresultatet efter finansiella poster är + 3,1 (2,6) MSEK.
- Koncernresultat efter beräknad skatt är + 3,3 (2,1) MSEK.
- Balansräkningens omslutning för koncernen är 31 (41) MSEK högre än moderbolagets balansräkning. Orsaken till att volymskillnaden minskat är de interna lånen mellan bolagen elimineras i koncernredovisningen.
- Koncernens anläggningstillgångar ökar med 32 MSEK och omsättningstillgångarna minskar med 11 MSEK sedan 2014.
- Koncernens skulder och avsättningar ökar med 18,5 MSEK.
- Koncernens eget kapital uppgår till 157 MSEK efter årets resultat på 3,3 MSEK.

Handwritten mark

Koncernens *soliditet* har under 2015 minskat och uppgår därefter till 22,9 (23,1) %.

Kassaflödet för koncernen uppgår till 8,5 MSEK jämfört med moderbolagets 0 MSEK. För koncernen elimineras interna lån på 61 MSEK.

Bolagens separata externa resultat

Trosabygdens Bostäder AB	+ 4,5 MSEK
Trosabygdens Holding AB	+ 0,0 MSEK
Koncernens resultat 2015	+ 3.3 MSEK

Resultat i koncernen består av bolagens sammanlagda resultat. Eliminering för interna affärer görs i koncernredovisningen. Årets resultat för koncernen uppgår till +3,3,1 (2,1) MSEK, där Trosa Fibernät AB tidigare ingick med sin intressebolagsandel 2014.

I följande tabeller redovisas utvecklingen över fem år av bolagets resultat och ställning. Tidigare år har inte lagts om till K3:s redovisningsregler

Flerårsöversikt TROBO, moderbolaget

Resultaträkning (kk)	2011	2012	2013	2014	2015
Rörelseintäkter	86 566	57 030	60 568	63 434	62 373
Rörelsens kostnader	-74 538	-46 428	-42 835	-43 559	-43 723
Rörelseresultat	12 028	10 602	17 733	19 875	18 650
Finansnetto	-18 330	-17 022	-17 961	-19 623	-16 797
Resultat före bokslutsdisp.	-6 302	-6 420	-228	252	1 853
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	2 647
Resultat före skatt	-6 302	-6 420	-228	252	4 500
Periodens skatt	-611	-73	244	23	7
Årets resultat	-6 913	-6 493	16	275	4 507

Flerårsöversikt TROBO, moderbolaget

Balansräkning (kk)	2011	2012	2013	2014	2015
Tillgångar					
Materiella anlägg.n.tillgångar	462 685	520 414	547 140	589 952	635 025
Finansiella anlägg.n.tillgångar	5 666	5 603	8 147	5 427	2 165
S:a anläggningstillgångar	468 351	526 017	555 287	595 379	637 190
Omsättningstillgångar	11 662	12 089	13 561	28 709	18 185
S:a Tillgångar	479 973	538 106	568 848	624 088	655 375
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	68 998	62 506		59 649	64 156
Obeskattade reserver/avsättn.	0	0		0	542
Långfristiga skulder	390 949	446 830		529 653	551 205
Kortfristiga skulder	20 026	28 770		34 237	39 472
S:a eget kapital och skulder	479 973	538 106		623 539	655 375



Nyckeltal

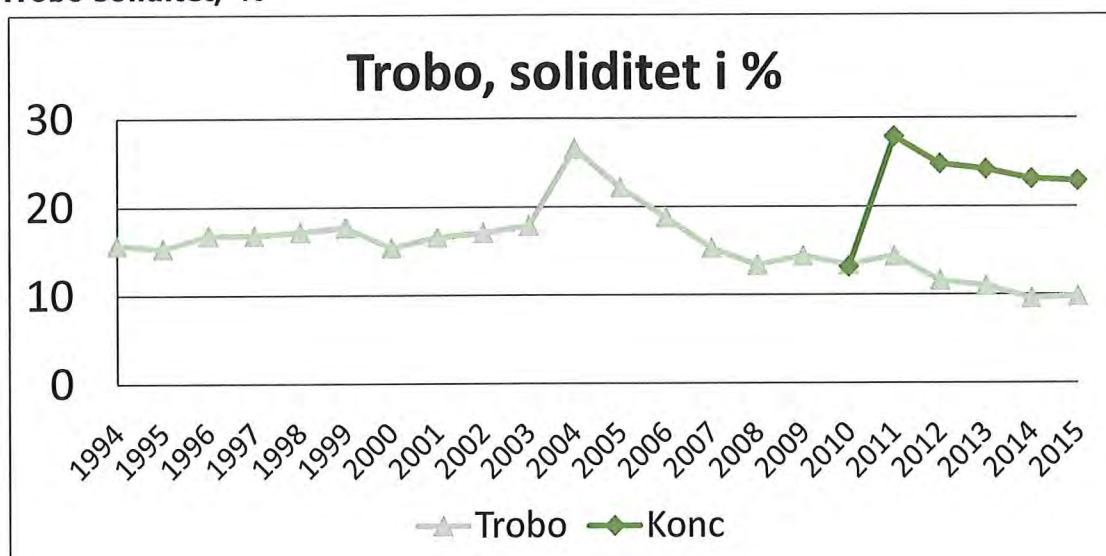
TROBO

Kapital och finansiering		2011	2012	2013	2014	2015
1 Soliditet	%	14,4	11,6	11,0	9,6	9,8
2 Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde	%	91	92	93	97	94
3 Skuldsättningsgrad	ggr	6,0	7,6	8,1	9,5	9,2

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

Trobo soliditet, %



Lönsamhet och risk		TROBO	2011	2012	2013	2014	2015
1 Avkastning på justerat eget kapital	%		-9,1	-10,3	-0,4	0,4	2,9
2 Avkastning på totalt kapital	%		2,6	2,0	3,2	3,2	3,0
3 Direktavkastning	%		7,7	4,4	5,6	5,5	5,2
4 Räntetäckningsgrad	ggr		2,0	1,4	1,8	1,7	1,9
5 Räntebidrag beroende	%		0,2	0,1	0,0	0,0	0,0
6 Hyresnivå, bostäder	kr/kvm		1069	1110	1146	1202	1217
7 Driftnetto	kkkr		20 261	22 432	30 679	32 541	33 803
Yta bostäder, 1000-tal kvm		kvm	34,5	34,5	36,0	36,0	37,9

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
- 6 Genomsnittlig hyresnivå kr per kvm och år.
- 7 Driftnetto är fastighetsförvaltningens intäkter minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

Åtgärder för att stärka bolagets ekonomi

Trobo:s styrelse angav 2009 främst följande möjliga åtgärder för ändamålet:

1. Avyttra fastigheter till externa köpare
2. Avyttra fastigheter som kommunen hyr av Trobo till kommunen
3. Genomföra en nyemission av aktiekapital
4. Begära en apportemission
5. Besparingar i energiförbrukning
6. Satsa på en rationaliserad administration.

Åtgärderna 1, 3, 5 och 6 har genomförts av Trobo. Ågardirektivets målsättning om att bolaget självt skulle frigöra kapital genom försäljning av fastigheter verkställdes 2011. Under 2012 - 2014 har organisationen anpassats till förändrad volym.

Ett kvitto på att åtgärderna ger resultat är att nyckeltalet driftnetto har förbättrats kraftigt de senaste åren.

Framtida utveckling

Prognosen för 2016 innehåller genom låg hyreshöjning en begränsad intäktsutveckling.

De osäkerheter som bolaget måste hantera under de närmaste åren är främst:

- finansieringsmöjligheter för framtida byggande och renoveringar
- kompetensförsörjning vid pensionsavgångar
- behovet av stambyte i samtliga fastigheter byggda på 1950- och 1960-talet, samt möjligheten att få lönsamhet av åtgärden
- behovet av badrumssanering i samtliga fastigheter byggda på 1950- och 1960-talet, samt förmågan att kunna finansiera åtgärderna genom hyreshöjningar
- ändrad form för hyressättning med beaktande av läge, miljö och kvalitet
- medverkan i bostadsförsörjning i enlighet med anvisningslagen
- hantering av Ebo-sökande i bostadskö.

Väsentliga inträffade händelser efter räkenskapsårets utgång

- Rekrytering av ny VD.
- Styrelsen har träffat överenskommelse med VD att denne går i pension i förtid. Under denna period bibehåller VD lön, pension och andra förmåner fram till 65-års ålder, dvs. 15 månader efter anställningens upphörande. Kostnaden härför beräknas uppgå till 1,5 MSEK för lön inkl. sociala avgifter, samt pension 0,7 MSEK.
- Planering för flyttning till nya förvaltningslokaler.
- Genomförande av utredningen om ökad samverkan mellan kommunen och bolag.

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB, org.nr 556476-7704, på årsstämman 2016-04-21

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat från föregående år	- 7 586 736,03
Årets resultat	4 507 386,88
Totalt balanserat resultat	- 3 079 349,15

Styrelsen föreslår årsstämman besluta

att utdelning inte lämnas till ägaren

att i ny räkning överföra balanserat resultat - 3 079 349,15

För närmare bedömning av 2015 års resultat och ekonomisk ställning per 2015-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter för moderbolag resp. koncern. Alla belopp anges fortsättningsvis i TSEK resp. MSEK.

R

RESULTATRÄKNING

Belopp i kkr

	Not	2015		2014	
	1	Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
RÖRELSEINTÄKTER					
Nettoomsättning, Hyresintäkter	2	61 981	61 981	61 842	61 842
Övriga rörelseintäkter	3	392	392	1 592	1 592
Summa rörelseintäkter		62 373	62 373	63 434	63 434
RÖRELSENS KOSTNADER					
Externa kostnader	4, 5, 7, 8	-23 079	-22 996	-22 708	-22 623
Personalkostnader	6	-5 602	-5 182	-7 028	-6 678
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-15 545	-15 545	-14 258	-14 258
Summa rörelsekostnader		-44 226	-43 723	-43 994	-43 559
RÖRELSERESULTAT		18 147	18 650	19 440	19 875
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgång	10	294	1 002	-290	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	2 349	199	2 579	209
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-17 658	-17 998	-19 103	-19 834
Summa finansiella kostnader / intäkter		-15 015	-16 797	-16 814	-19 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 132	1 853	2 626	252
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Bokslutsdispositioner	13	0	2 647	0	0
Skatt på årets resultat	14	148	7	-569	23
ÅRETS RESULTAT		3 280	4 507	2 057	275

K

BALANSRÄKNING PER 31/12

Belopp i kkr

	Not	2015		2014	
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	15, 20	580 339	580 339	519 675	519 675
Markanläggningar	16	9 178	9 178	9 841	9 841
Mark	17	17 078	17 078	17 081	17 081
Inventarier	18	4 091	4 091	4 283	4 283
Pågående ny- och ombyggnader	19	24 339	24 339	39 072	39 072
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		635 025	635 025	589 952	589 952
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	134	134	9 730	134
Andelar i koncernföretag	22	0	50	0	50
Andelar i intresseföretag	23	0	0	2 708	3 000
Uppskjutna skattefordringar	24	0	0	0	0
Andra långfristiga fordringar	25	1 981	1 981	2 243	2 243
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 115	2 165	14 681	5 427
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		637 140	637 190	604 633	595 379
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Varulager m m</i>					
Lager och förråd, förnödenheter		270	270	297	297
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		498	498	973	973
Övriga fordringar	26	2 622	2 124	2 572	2 035
Fordringar på koncern-/systerbolag	27	753	4 343	13 729	14 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	1 161	1 161	1 634	1 422
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 034	8 126	18 908	18 637
<i>Kassa och bank</i>					
Kortfristiga placeringar		33 114		31 709	
Kassa och bank		11 531	9 789	9 943	9 775
		44 645	9 789	41 652	9 775
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		49 949	18 185	60 857	28 709
SUMMA TILLGÅNGAR		687 089	655 375	665 490	624 088

BALANSRÄKNING PER 31/12

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	2015		2014	
		Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL	29				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		40 600	40 600	40 600	40 600
Övrigt tillskjutet kapital / Reservfond		26 635	26 635	27 154	26 635
<i>Summa bundet eget kapital</i>		67 235	67 235	67 754	67 235
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		86 582	-7 586	84 005	-7 861
Årets resultat		3 280	4 507	2 057	275
<i>Summa fritt eget kapital</i>		89 862	-3 079	86 062	-7 586
SUMMA EGET KAPITAL		157 097	64 156	153 816	59 649
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjuten skatteskuld	30	542	542	696	549
SUMMA AVSÄTTNINGAR		542	542	696	549
SKULDER					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	31	490 270	490 270	478 518	478 518
Skulder till koncernföretag	32	0	60 935	0	51 135
<i>Summa långfristiga skulder</i>		490 270	551 205	478 518	529 653
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut och koncernföretag	31, 32	16 083	16 083	10 348	11 513
Checkräkningskredit	33	0	0	0	0
Leverantörsskulder		11 799	11 799	9 275	9 275
Aktuella skatteskulder		187	186	683	242
Övriga kortfristiga skulder	34	682	682	218	219
Skulder till koncernföretag		0	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	10 429	10 722	11 936	12 988
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		39 180	39 472	32 460	34 237
SUMMA SKULDER		529 450	590 677	510 978	563 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		687 089	655 375	665 490	624 088
STÄLLDA SÄKERHETER	36		137 013		137 013
(därav i eget förvar)			(0)		(0)
ANSVARSFÖRBINDELSER					
<i>n</i>	37		78		98

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	<u>2015</u>		<u>2014</u>
	Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	3 132	1 853	2 626	252
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar och nedskrivningar	15 545	15 545	14 258	14 258
Förändring av uppskjuten skatt	-7	-7	3 998	-2 577
Övriga poster	0	-159	948	129
Realisationsvinster /-förluster	-10	-10	-1 138	-1 138
Betald inkomstskatt	0	0	-445	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet	18 660	17 222	20 247	10 924
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Ökning (-) resp minskning (+) av lager	27	27	4	4
Ökning (-) resp minskning (+) av rörelsefordringar	13 874	10 511	-12 214	-5 948
Ökning (+) resp minskning (-) av rörelseskulder	6 720	5 235	-6 076	-3306
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	39 281	32 995	1 961	1 674
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring finansiella anläggningstillgångar	9 858	262	143	143
Förvärv av byggnader, mark och markanläggningar	38 -60 135	-60 135	-56 387	-56 387
Avyttring av aktier, byggnad och mark	2 718	3 010	1 138	1 138
Förvärv av inventarier	-687	-687	-649	-649
Avyttring av inventarier	0	0	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-48 246	-57 550	-55 755	-55 755
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission	0	0	0	0
Upptagna lån	32 000	41 800	54 625	71 260
Amortering av skuld	-14 513	-17 231	-7 975	-7 975
Utbetald utdelning	-	-	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	17 487	24 569	46 650	63 285
ÅRETS KASSAFLÖDE	8 522	14	-7 144	9 204
Likvida medel vid årets början	41 652	9 775	48 796	571
Likvida medel vid årets slut	50 174	9 789	41 652	9 775



Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Fr.o.m. räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare tillämpades Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna i övrigt är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Koncernredovisning

I koncernredovisning ingår dotterbolaget Trosabygdens Holding AB, där moderbolaget äger 100 % av aktierna och har bestämmande inflytande.

För koncern och moderbolag används samma redovisningsprinciper.

Konsolidering sker enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Under året har aktier i Trosa Fibernät AB sålts till Trosa kommun, varför det inte ingår i denna koncern.

2014 ingick det i koncernredovisningen med koncernens kapitalandel.

Koncerninterna transaktioner har eliminerats.

Bokslutsdispositioner görs ej för koncern.

Trosabygdens Holding AB tillämpar K2-regelverket.

Koncernbidrag från Trosabygdens Holding AB redovisas som intäkt i moderbolaget.

Kassaflödesanalys

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

Redovisning av fastigheter

Fastighetsinnehavet redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras ev. kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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	100 år	invändigt bygg och kök	50 år
skal tak	40 år	el och ventilation	40 år
skal väggar och fönster	50 år	vvs nät	50 år
wc badrum	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 visat 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, med utfall 801 (732) MSEK.

Ny-, till- och ombyggnader

Aktivisering 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 med kostnader / intäkter redovisas netto som räntekostnad.

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

I koncernen redovisas finansiell leasing, efter årlig bedömning, endast när de samlade finansiella leasingavtalen bedöms som väsentliga i enlighet med K3 kap 2 pkt 11.

Upplysningar lämnas i not 8 om framtida minimileaseavgifter och periodens leasingavgifter.

Operationell leasing omfattar förhyrda lokaler samt i moderbolaget ej väsentliga leasingavtal.

Noter till resultaträkningen**Belopp i kkr****Not 2****Hysesintäkter**

Bostäder
Lokaler
Garage
Bilplatser

Avgår: outhyrda bostäder
Avgår: outhyrda lokaler
Avgår: outhyrda garage
Avgår: outhyrda bilplatser

Hysesintäkter, netto

2015

Koncern Moderbolag

44 659	44 659
17 603	17 603
179	179
402	402
62 843	62 843
-300	-300
-164	-164
-5	-5
-64	-64
-533	-533
-329	-329
-329	-329
61 981	61 981

2014

Koncern Moderbolag

44 003	44 003
17 846	17 846
177	177
409	409
62 435	62 435
-222	-222
-29	-29
-6	-6
-86	-86
-343	-343
-250	-250
-250	-250
61 842	61 842

Not 3**Övriga rörelseintäkter**

Ersättning för skadegörelse
Ersättning för indrivning, inkasso
Övriga intäkter, ersättningar
Reavinst aktier, fastigheter, inventarier

7x

31	31
128	128
223	223
10	10
392	392

2	2
106	106
346	346
1 138	1 138
1 592	1 592

Not 4	Externa kostnader	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
	Material	516	516	471	471
	Tjänster	10 772	10 689	10 164	10 079
	Taxebundna kostnader	5 594	5 594	5 432	5 432
	Uppvärmning	5 178	5 178	5 345	5 345
	Fastighetsskatt	1 004	1 004	1 279	1 279
	Övriga externa kostnader	15	15	17	17
		<u>23 079</u>	<u>22 996</u>	<u>22 708</u>	<u>22 623</u>

Not 5	Ersättning till revisorerna	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Revision		
	PriceWaterhouseCoopers	125	138
	EY Revision	210	
	Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
	PriceWaterhouseCoopers	323	200

Not 6	Personalkostnader	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
	Fastighetsskötsel	2 708	2 708	2 796	2 796
	lönebidrag	-142	-142	-105	-105
	Reparatörer	522	522	759	759
	Administration och styrelse	4 482	4 482	4 828	4 828
	fördelade kostnader	-1 968	-2 388	-1 250	-1 600
		<u>5 602</u>	<u>5 182</u>	<u>7 028</u>	<u>6 678</u>

**Medelantalet anställda och ledning,
fördelning på män och kvinnor**

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
anställda i moderbolaget	12	9	12	9
styrelse	3	1	3	1

**Löner, andra ersättningar och
sociala kostnader**

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)
Trosabygdens Bostäder AB	4 812	2 991 (765)	4 882	3 302 (842)

**Löner m m fördelat mellan lednings-
personal och övriga anställda**

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Trosabygdens Bostäder AB	1 090	3 722	991	3 892

Pensionskostnader och förpliktelser till styrelse och ledningspersonal

Verkställande direktörens uppsägningstid är 12 månader från bolagets sida och 6 månader från verkställande direktörens sida. För verkställande direktören gäller pensionsutfästelse enligt ITP-planen. VD:s lön uppgår till 816 kkr. Pensionskostnader avseende VD uppgår till 435 (532) kkr.

VD har rätt till pension motsvarande lön inkl. pensionsförmåner intill 65 års ålder.

VD är skyldig att på arbetsgivarens begäran avgå med pension från 60 års ålder.

Om arbetsgivaren påkallar sådan förtida pensionsavgång ska om överenskommelse inte träffats om annat pensionsavgången ske sex månader efter den skriftligt påkallats.

74

Not 7 **Externa kostnader och personalkostnader enl. not 4 och 6
fördelade på drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Moder- bolag	Moder- bolag
Driftkostnader:		
Fastighetsskötsel	5 025	4 898
Reparationer	3 623	4 040
Elavgifter	1 954	2 244
Vattenavgifter	2 146	1 902
Sophantering	1 494	1 286
Värmekostnader	5 178	5 345
Administration	4 404	5 238
Marknadsföring	206	267
Riskkostnader	1 231	758
Hyresgästföreningen	128	129
Kabel TV-abonnemang och fibernät	83	72
	<u>25 472</u>	<u>26 179</u>
Underhållskostnader:		
Bostäder	893	1 418
Lokaler	359	176
Gemensamt	450	249
	<u>1 702</u>	<u>1 843</u>
Fastighetsskatt	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets fastighetsskatt	1 148	1 115
Avseende tidigare år	-144	164
	<u>1 004</u>	<u>1 279</u>



		<u>2015</u>		<u>2014</u>	
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Not 8	Operationella leasingavtal				
	Framtida minimileasavgifter:				
	förfaller till betalning inom 1 år	236		547	
	förfaller till betalning senare än 1 - 5 år	350		343	
	Periodens kostnadsförda leasingavgifter	557	557	557	557
	varav:				
	fordon		81		80
	inhyrda lokaler		503		477
		<u>2015</u>		<u>2014</u>	
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Not 9	Avskrivningar och nedskrivningar				
	Byggnader	14 016	14 016	12 780	12 780
	Markanläggningar	650	650	650	650
	Inventarier	879	879	828	828
	Pågående ny- och ombyggnationer	0	0	0	0
		15 545	15 545	14 258	14 258
		<u>2015</u>		<u>2014</u>	
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Not 10	Resultat från övriga värdepapper, som är anläggningstillgång				
	Utdelning på värdepapper och andelar	2	1 002	2	2
	Resultat från andelar i intressebolag	292	-	-292	-
		294	1 002	-290	2
		<u>2015</u>		<u>2014</u>	
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Not 11	Övriga ränteintäkter och liknande poster				
	Ränteintäkter	2349	199	2579	209
	Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
		2349	199	2579	209
		<u>2015</u>		<u>2014</u>	
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Not 12	Räntekostnader och liknande poster				
	Räntekostnader, fastighetslån	3 575	3 575	7 855	7 855
	Räntekostnader, övr krediter	12 359	12 699	9 729	10 464
	Borgensavgift	1 374	1 374	1 308	1 308
	Övriga finansiella kostnader	350	350	211	207
		17 658	17 998	19 103	19 834
		<u>2015</u>		<u>2014</u>	
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Not 13	Bokslutsdispositioner				
	Koncernbidrag fr Trosabygdens Holding AB	0	2 647	0	0
		0	2 647	0	0
		<u>2015</u>		<u>2014</u>	
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Not 14	Periodens skatt				
	Skatt på årets resultat	0	-	440	-
	Skatt avseende tidigare år	0	-	5	-
	Uppskjuten skatt *)	-148	-7	124	-23
		-148	-7	569	-23

*) 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 542 (549 kkr.

72

Noter till balansräkningen

Belopp i kkr

		2015		2014	
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Not 15	Byggnader				
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	700 875	700 875	651 922	651 922
	Nyanskaffningar under året	0	0	0	0
	Överf fr pågående arbeten	74 635	74 635	48 953	48 953
	Försäljningar under året	0	0	0	0
	Omförd anläggning	32	32	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	775 542	775 542	700 875	700 875
	Avgår: Investeringsbidrag	-30 359	-30 359	-30 363	-30 363
	Tillkommer/Avgår: Investeringsbidrag	4	4	4	4
	Utgående ackumulerade investeringsbidrag	-30 355	-30 355	-30 359	-30 359
	Ing. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-150 841	-150 841	-138 069	-138 069
	Försäljningar under året	0	0	0	0
	Årets avskr. enl. plan på anskaffn.värden	-14 007	-14 007	-12 772	-12 772
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-164 848	-164 848	-150 841	-150 841
	Planenligt restvärde vid årets slut	580 339	580 339	519 675	519 675
Not 16	Markanläggningar				
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	16 396	16 396	16 340	16 340
	Avgår: Investeringsbidrag	-3	-3	-52	-52
	Nyanskaffning / försäljning under året	0	0	56	56
		16 393	16 393	16 344	16 344
	Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-6 503	-6 503	-5 791	-5 791
	Försäljningar under året	0	0	0	0
	Årets avskr. enl. plan	-712	-712	-712	-712
		-7 215	-7 215	-6 503	-6 503
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 178	9 178	9 841	9 841
Not 17	Mark				
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	17 081	17 081	17 088	17 088
	Nyanskaffning / försäljning under året	-3	-3	-7	-7
		17 078	17 078	17 081	17 081



Not 18 Inventarier

	2015		2014	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	12 607	12 607	11 958	11 958
Nyanskaffningar under året	687	687	649	649
Avyttringar och utrangeringar	0	0	0	0
	13 294	13 294	12 607	12 607
Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-8 324	-8 324	-7 496	-7 496
Avyttringar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskr. enl. plan	-879	-879	-828	-828
	-9 203	-9 203	-8 324	-8 324
Planenligt restvärde vid årets slut	4 091	4 091	4 283	4 283

Not 19 Pågående ny- och ombyggnader	2015		2014	
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	39 072	39 072	31 653	31 653
Nyanskaffningar under året	59 934	59 934	56 386	56 386
Nedskrivning	0	0	-14	-14
Avgår: Under året överf. till byggnader	-74 667	-74 667	-48 953	-48 953
Avgår: Under året överf. till markanl.	0	0	0	0
	24 339	24 339	39 072	39 072

Not 20 Taxeringsvärden	f. fastigh.avg	beslutade	
	<u>283 825</u>	<u>356 820</u>	<u>348 305</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	40	134	40	40
Förändring under året	94	0	94	94
Placering	0	0	9 596	0
	134	134	9 730	134

Spec. av Andra långfr. värdepappersinnehav

		<u>Andel</u>	<u>Nom./Kvotvärde</u>	<u>Ansk.värde</u>	<u>Bokf. värde</u>
Husbyggnadsvaror HBV	2015 Trobo	1	40	40	40
SABO Försäkrings AB	2015 Trobo	40	2 347	94	94
					<u>134</u>

Not 22 Andelar i koncernföretag

	<u>Kapitalandel</u>	<u>Rösträttsandel</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Bokf. värde</u>
Trosabygdens Holding AB	100%	100%	500	50
	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Årets resultat</u>
	556854-9827	Trosa kommun	92 991	0

Not 23 Andelar i intresseföretag *

	<u>Aktier</u>	<u>Kvotvärde</u>	2014	
			<u>Ansk.värde</u>	<u>Bokf. värde</u>
* omklassificerade under 2014				
Trosa Fibernät AB, 556793-1711	3000	1	1	3 000
Resultat intressebolagsandel				-292
				2 708



Not 24 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 balansläneposter. En skattesats om 22% 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.

		<u>2015</u>		<u>2014</u>		
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag	
	Uppskjuten skattefordran avs.temp. skilln.	0	0	0	0	
		0	0	0	0	
Not 25	<u>Andra långfristiga fordringar</u>					
	Återbäringsmedel HBV	148	148	181	181	
	Mervärdesskatt, jämkning byggmoms	1 833	1 833	2 062	2 062	
		1 981	1 981	2 243	2 243	
		<u>2015</u>		<u>2014</u>		
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag	
Not 26	<u>Övriga fordringar</u>					
	Aktuell skattefordran	1 695	1 695	2 074	1 578	
	Moms tjänster och lokaler	0	0	109	109	
	Övrigt	927	429	389	348	
		2 622	2 124	2 572	2 035	
Not 27	<u>Fordringar koncern-/systerföretag</u>					
	Trosa fibernät AB	753	753	13729	13729	
	Trosabygdens Holding AB, koncernbidrag	-	2647	-	0	
	Trosabygdens Holding AB	-	943	-	478	
		753	4343	13729	14207	
Not 28	<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>					
	Förutbetalda kostnader	1161	1161	1150	1150	
	Upplupna intäkter					
	Upplupna inkomsträntor	0	0	484	272	
		1161	1161	1634	1422	
Not 29	<u>Förändringar i eget kapital, moderbolag</u>					
		Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
	Eget kapital 2014-01-01	40 600	26 635	-4 729	16	62 522
	Vinstdisp. enl. bolagsstämma					
	Utdelning			0		0
	Omföring föreg års resultat			16	-16	0
	Justerat IB förändr redov.princ, uppskj skatt			-2 576		-2 576
	Justeriat IB förändr redov.princ, uppskj skatt			-572		-572
	Årets resultat 2014				275	275
	Eget kapital 2014-12-31	40 600	26 635	-7 861	275	59 649
	Vinstdisp. enl. bolagsstämma:					
	Utdelning			0		0
	Omföring föreg års resultat			275	-275	
	Årets resultat 2015				4 507	4 507
	Eget kapital 2015-12-31	40 600	26 635	-7 586	4 507	64 156

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

Handwritten mark

Not 29 Förändringar i eget kapital, koncern

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Eget kapital 2014-01-01	40 600	26 635	85 383	1 155	153 773
Omföring föreg års resultat			1 155	-1 155	0
Justerat IB förändr redov.princ			-3 149		-3 149
Förskjutning bundet / fritt kap		519	-519		0
Förändrad koncernstruktur			1 135		1 135
Årets resultat 2014				2 057	2 057
Eget kapital 2014-12-31	40 600	27 154	84 005	2 057	153 816
Omföring föreg års resultat			2 057	-2 057	0
Förskjutning bundet / fritt kap		-519	519		0
Årets resultat 2015				3 280	3 280
Eget kapital 2015-12-31	40 600	26 635	86 581	3 280	157 096

Not 30 Uppskjuten skatt

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
Uppskjuten skatteskuld avs.temp. skilln.	549	549	572	572
Förändring under året	-7	-7	124	-23
	542	542	696	549

**Not 31 Långfristiga skulder till kreditinstitut
Redovisning av förfallotider**

	Skulder som förfaller senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen		Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	
	77 815	(110757)	30 000	(110757)

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid med ränteswapRäntebindning till

	<u>2015-12-31</u>		<u>2014-12-31</u>	
	Moderbolag Lånebelopp	Andel av lån %	Moderbolag Lånebelopp	Andel av lån %
Lån med rörlig ränta	68 428	13,5%	53 532	11,0%
2015	0	0,0%	12 934	2,6%
2016	0	0,0%	102 400	20,9%
2017	43 530	8,6%	20 000	4,1%
2018	18 785	3,7%	0	0,0%
2019	15 500	3,1%	10 000	2,0%
2020	111 610	22,0%	70 000	14,3%
2021>	248 500	49,1%	220 000	45,0%
Summa räntebärande fastighetslån	506 353	100,0%	488 866	100,0%
Avgår: kortfristig del	-16 083		-10 348	
S:a långfr. skulder till kreditinst.	490 270		478 518	

Not 32 Långfristiga skulder till koncernföretag

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Lån från Trosabygdens Holding AB	0	60935	0	52300
Avgår kortfristig del		0		-1165
	0	60935	0	51135

Not 33 Checkräkningskredit

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Checkräkningskredit, beviljad 13 000	0	0	0	0



Not 34 Övriga kortfristiga skulder

	2015		2014	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Personalens källskatt	98	98	109	109
Upplupna arbetsgivaravgifter	102	102	106	106
Moms tjänster och lokaler	439	439	0	0
Övriga kortfristiga skulder	43	43	3	4
	682	682	218	219

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader				
Upplupna semesterlöner	464	464	446	446
Upplupna personalomkostnader	231	231	225	225
Upplupna utgiftsräntor	2 948	3 291	2 885	3 977
Upplupna uppvärmningskostnader	731	731	716	716
Upplupna el-, VA och renhålln.kostn.	1 114	1 114	128	128
Övriga upplupna kostnader	1 574	1 524	1 399	1 359
Förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyror och avgifter	3 367	3 367	6 137	6 137
	10 429	10 722	11 936	12 988

Not 36 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	137 013	137 013
------------------------	----------------	----------------

Not 37 Ansvarsförbindelser

Garantiförbindelse FASTIGO

	78	98
--	-----------	-----------

Not 38 Investeringar

Markanläggningar	0	0	0	0
Pågående nybyggnad	43 926	43 926	8 681	8 681
Pågående om-och tillbyggnad	16 209	16 209	47 706	47 706
	60 135	60 135	56 387	56 387

Trosa den 9 mars 2016

Sune G Jansson, ordf.

Rigmor Breidemalm

Kristina Gilbert

Lennart Ekerbring, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2016

Ernst & Young AB

Johanna Eklöf

Auktoriserad revisor

avviker från standardutformningen och i denna har vi
avstyrkt att årsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen
i moderbolaget och koncernen den 4/4 2016

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Trosabygdens Bostäder Aktiebolag, org.nr 556476-7704

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Trosabygdens Bostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Grund för uttalande med avvikande mening

Vi har noterat ett väsentligt nedskrivningsbehov för en av bolagets fastigheter uppgående till ca 33 mkr. I strid mot reglerna i årsredovisningslagen har styrelsen beslutat att inte skriva ned fastigheten.

Uttalanden med avvikande mening

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger inte en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är dock förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Som en följd av vårt uttalande ovan avstyrker vi därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 26 mars 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Trosabygdens Bostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen och lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande med avvikande mening respektive vårt uttalande.

Uttalande med avvikande mening respektive uttalande

Som en följd av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med avvikande mening" i vår rapport om årsredovisningen avstyrker vi att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping den 4 april 2016

Ernst & Young AB



Johanna Eklöf
Auktoriserad revisor



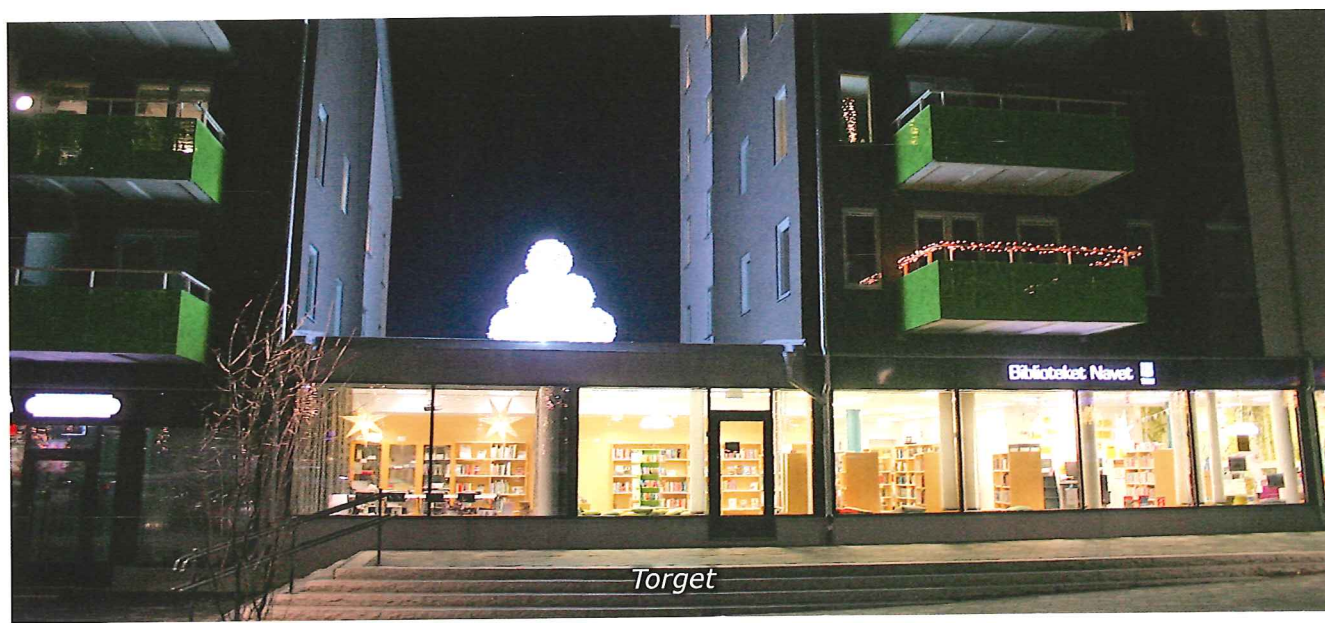
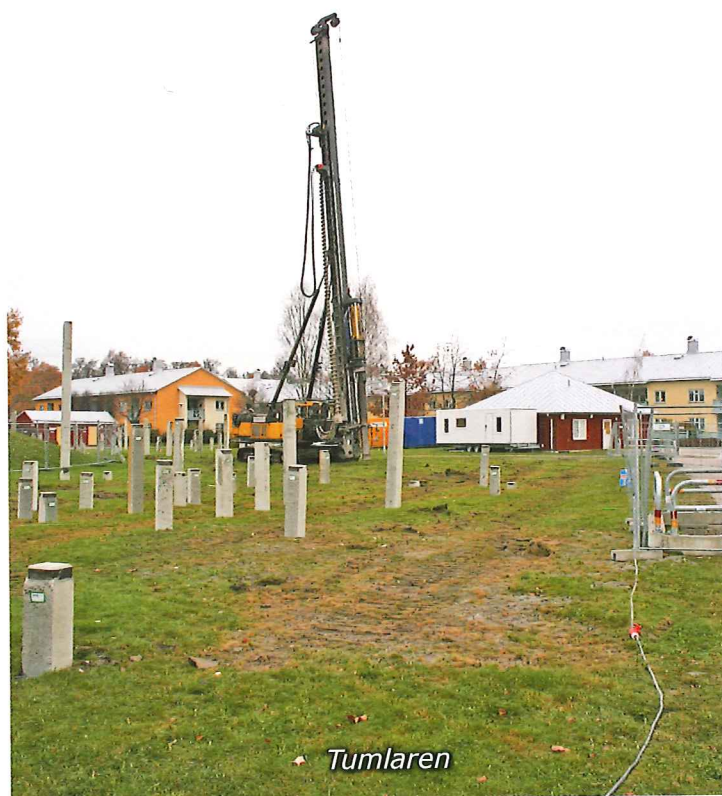
Trosa centrum, upprustning av Skötkarlen



Vagnhärads Torg



Blomsteridyll hos Trobo





Trosabygdens Bostäder AB (TROBO)
Trosabygdens Holding AB (TROHOLD)

Trosalundsgatan 4 • 619 32 Trosa
Tel 0156-533 30 • Fax 0156-177 91

www.trobo.se



16 lägenheter i Trosa, Inflyttning 2016

