

Årsredovisning 2012

Trosabygdens Bostäder AB



Vagnhärad Torget 1



Vagnhärad Torget, bygge i alla väder



Högborgsgatan, omläggning dränering

Ett år av omställning

Efter det skördeår som bolaget åtnjöt 2011 uppkom förväntningar att från och med då är alla problem borta. Det året förbättrades bolagets balansräkning och ekonomiska ställning.

Själva transaktionerna när fastighetsbestånd avyttrades var i fokus året före, medan 2012 präglats av de åtgärder som behövt göras för att **anpassa** bolaget till de ändrade förutsättningarna.

Utmärkande för 2012 är bolagets största omställning någonsin. Det gäller **omstart** av ett avsevärt mindre bolag i förvaltnad volym och i erforderlig organisation.

Flera effekter uppkommer parallellt av omställningen.

För det första sker en **volymminskning**, som organisationen håller på att anpassas till. Dock har en omedelbar neddragning inte kunnat göras p.g.a. det fastighetsskötseluppdrag som tecknats med fastighetsköparna. Administrationen har minskats enligt beslut, men arbetsrätt och MBL har tagit längre tid och medfört högre avgångskostnad än planerat. Anpassning av bolagets organisation slutförs när skötseluppdraget upphör under 2013.

För det andra inträffar **resursminskning** till följd av lägre omfattning av hyresintäkter. Utmaningen är att anpassa kostnaderna till de nu givna intäkterna.

För det tredje sker en **förskjutning av kostnader** genom att avskrivningar och räntekostnader tar en större andel av de återstående resurserna i budget. Orsaken är att de fastigheter som kvarstår i bolagets ägo är av yngre dato och med högre värden och lånefinansiering än de sålda fastigheterna.

Anpassningen till de ändrade förutsättningarna har tagit längre tid och medfört högre kostnader än som beräknades i 2012 års budget.

För Trobo-koncernen uppgår resultatet i Trosabygdens Bostäder AB till -6,5 MSEK, Trosabygdens Holding AB 1,4 MSEK samt Trosa fibernät AB -0,4 MSEK. Koncernens totalresultat är -5,5 MSEK.

Året 2012 har innehållit tuffa arbetsdagar då nybygget vid Vagnhärad Torget 1 gått mot sin fullbordan - i alla väder. Målet i form av ett hus med bostäder samt kommersiella - och verksamhetslokaler har uppnåtts med försening, men med full uthyrning till inflyttningen.

Vardagarna under året har också bestått i uppgifter som hängt kvar sen tidigare. Till exempel omläggning av uttjänad dränering vid Högborgsgatan 41-45.

Efter 2012 är kostymen **anpassad** och Trobo är berett för uppgifterna att dels förvalta sina fastigheter, dels rusta upp dessa, och dels satsa på att bygga och förädla dessa under kommande år.

Lennart Ekerbring
VD



Årsredovisning 2012

Trosabygdens bostäder AB

koncernredovisning

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "RB", "JMG", and "KIE".



Vagnhärads Torget 1, utveckling

Förvaltningsberättelse.....	1
Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition.....	8
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Redovisnings- och värderingsprinciper och noter.....	14
Miljöbokslut.....	24
Granskningsrapport.....	26
Revisionsberättelse.....	27
Fastighetsbestånd.....	28



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Trosabygdens Bostäder AB, org.nr 556476-7704, får härmed avge moderbolagets och koncernens årsredovisning för 2012.

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.

Nya ägardirektiv för bolaget gäller sedan 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

Utöver årsstämma i april har hållits extra bolagsstämma i december för val av ny huvudansvarig revisor.

Styrelse

Styrelsen hade tio sammanträden med följande sammansättning:

<u>Ordinarie</u>		<u>Suppleanter</u>	
Roland Alvinger	(m)	Dag Örtqvist	(m)
<i>Ordförande</i>			
Rigmor Breidemalm	(s)	Sören Pettersson	(s)
Vice ordförande			
Britta Wickberg	(m)	Göran Hammarlund	(fp)

Verkställande direktör

Lennart Ekerbring

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer: Yngve Hurtig (s) med Rolf Hugert (m) som suppleant.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har utsetts som revisionsbolag med huvudsansvarig revisor Peter Högström, och sedan december Sara Keyser.

Organisationsanslutning

Trosabygdens Bostäder AB är medlem i

- **SABO**
Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
 - **Fastigo**
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation
 - **HBV**
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa
 - **Företagarna i Trosa**
 - **Trosa Turism**
- Trosa Fibernät AB är medlem i
- **Svenska Stadsnätetsföreningen.**

Syftet med moderbolagets verksamhet

Trobo:s uppdrag är att köpa, sälja, äga, bebygga och förvalta fastigheter. Trosa kommun har i ägardirektiv 2011 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.

Väsentliga händelser under året

Ändrade grundläggande förhållanden för koncernen

- Efter att Trobo under hösten 2011 sålt bolag som innehöll 403 lägenheter till HSB Sörmlandsbostäder AB har året 2012 inriktats på att anpassa organisationen till kvarvarande bestånd.
- VD har föreslagit anpassning av bolagets organisation m m till den lägre förvaltade volymen, vilket genomförts successivt och med viss fördröjning under 2012.

Övriga viktiga händelser

- Genomförande av byggprojektet Vagnhärad Torget 1.
- Installation av fastighetsnät med fiber i c:a 120 av Trobo:s lägenheter.

I det följande redovisas övriga förändringar under 2012 i verksamhetens olika områden.

Fastighetsförvaltning

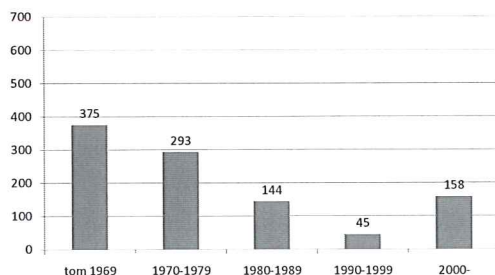
Trosabygdens Bostäder AB förvaltade vid årets slut 552 lägenheter och ett 60-tal lokaler. Den förvaltade bostads- och lokalytan uppgår till c:a 50 200 m² jämfört med volymen före försäljningen på 81 700 m².

Fastighetsbestånd

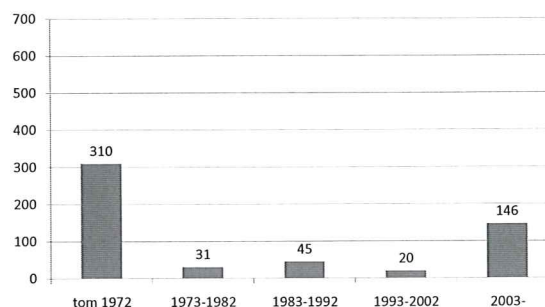
Av HSB Sörmlandsbostäder AB har Trobo fått ett fastighetsskötseluppdrag vilket efter 1 år förlängts med ytterligare ett år. Även av Skärborgaren ekon. förening som köpte Skördegången har Trobo fått ett visst skötseluppdrag.

Genom försäljningen har en förändring skett i ålderstrukturen på Trobo:s fastigheter, vilket illustreras nedan. Medelvärdeåret för Trobo:s bostäder är 1978, när SABO bolagen på riksnivå har år 1975.

LÄGENHETSBESTÅND 2010-12-31
Fördelning efter färdigställandeår



LÄGENHETSBESTÅND 2012-12-31
Fördelning efter färdigställandeår



Hyror

Hyresförhandlingen för 2012 gav en uppgörelse med en intäktsförstärkning på 1 MSEK, med höjning på 2,7 % i genomsnitt. Bostädernas genomsnittshyra ligger på 1110 kr/ m² och år. Ökningen jämfört med tidigare års nivå beror på att de sålda fastigheterna hade lägre hyror.

Uthyrningssituation och omflyttningar

Uthyrningsläget under 2012 har varit gynnsamt. I praktiken har inga outhyrda lägenheter funnits förutom när lägenheter måste disponeras för intern evakuering t.f.a. inträffade skador. Flyttningsfrekvensen har ökat något under året. På riksnivå låg flyttningsfrekvensen på 18,3 % år 2011.

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 driftingenjör har uppgiften att följa och styra energianvändningen samt föreslå energibesparande åtgärder. Avrapportering görs till styrelsen fortlöpande.

Under året har bolaget i samverkan med kommunens miljökontor följt upp olika myndighetskrav som riktas mot fastighetsägare samt genomfört förbättringsåtgärder.

Ett separat miljöbokslut redovisar företagets miljöarbete.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Samverkan inom fastighetssektorn

Samverkan har genomförts med Trosa kommun beträffande upphandlingar av entreprenader och konsulter. Trotab har anlitats för teknisk jour för kommersiella lokaler. Trobo har utfört fastighets-skötsel år HSB Sörmalnds bostäder AB och Skärbor-garen ekon.förening.

Underhåll

Fastighetsbeståndet innehåller äldre hus med ett omfattande behov av underhåll och upprustning. (ROT får inte användas för hyresrätter.) P.g.a. att reparationskostnaderna ökade kraftigt åren 2009–2011 har bolaget tvingats att begränsa planerat underhåll., vilket inte är en hållbar väg på sikt. Medlen från de genomförda försäljningarna är avsedda att till ökad upprustning.

Följande större underhållsinsatser har utförts under 2012:

- Byte av takbeläggning på Hemköp.
- Byte av balkonger vid Häradsgården.
- Stambyte vid Högbergsgatan 45.

Personal

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

Antal årsarbetare (beräknat efter genomsnittlig arbetstid)

Kvinnor	3,5	(5,0)
Män	12,0	(12,0)
Totalt	15,5	(17,0)

I administrationen har 2,5 tjänster tagits bort och arbetsuppgifterna fördelats på kvarvarande. Genom skötseluppdraget åt HSB har fastighetsskötarpersonalen inte kunnat reduceras eftersom samma fastigheter som tidigare behöver skötas. Vid årsskiftet uppgår bemanningen till 14,5 tjänster, med ytterligare avgångar under 2013.

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

Uppgifter om sjukfrånvaro lämnas i not 5.

Administration

System för mobilt handhavande av felanmälningar och besiktningar har givit rationalisering. Ändrad rutin för felanmälningar tillämpas.

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

Bolagets hemsida ger interaktivitet för kunderna, med tillgång till uppgifter ur fastighetssystemet samt möjlighet till ansökningar om lägenhet etc.

Trobo har slutfört en arkivbildningsutredning samt skaffat ett systemstöd för digital arkivering av ritningar samt koppling av ritningar till web-portalen.

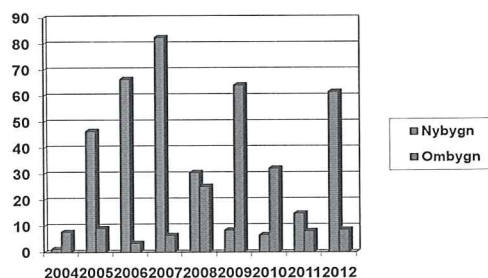
Trobo:s administration sköter Trosabygdens Holding AB och Trosa Fibernät AB i samverkan med andra aktörer.

Investeringar

Av den senaste femårsperioden utgör 2012 året med högst investeringsvolym för Trobo, dock lägre än 2006-2007.

Tabell: Nettoinvesteringar i MSEK.

2008	2009	2010	2011	2012
51,3	68,5	36,5	23,1	70,4

Investeringar, MSEK

De större investeringarna under året är:

- Vagnhärad Torget 1, under året 61,2 MSEK.
- Mölna badrumsrenovering 1,2 MSEK
- Häradsgården dränering och mark 1,7 MSEK
- Högbergsgatan 41-45 dränering 1,7 MSEK.
- Trosa FiberNät AB har investerat 0,7 MSEK i utbyggnad av fibernätet.
- Trobo har investerat 0,5 MSEK i fastighetsnät som anslutits till Trosa fibernät.

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

Efter verksamhetsåret planerade större investeringar

- Projektet Torget 1 i Vagnhärad slutförs.
- Upprustning av Stenåldersvägen.
- För Trosa FiberNät AB erfordras finansiering av utbyggnad av infrastruktur.

✓

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultat och ställning

Moderbolag

Året 2012 har för moderbolaget inneburit en omställning till lägre volymer. Jämförelser med fg år försvåras av att för de sista 4 månaderna 2011 ingick inte HSB husen. Det är bara för dessa 4 månader som volymerna motsvarar 2012 års.

- Resultaträkningens omsättning minskar 34% och hyresintäkterna minskar 20%. Hyresintäkterna minskar pga. lägre volym efter försäljningar 2011. Den andra effekten är lägre övriga intäkter i jämförelse med realisationsvinst från fastighetsförsäljningar 2011.
- Externa kostnader är 39 % lägre än fg år främst pga. volymförändringen.
- Rörelsens kostnader totalt är 38 % lägre än 2011 främst pga. lägre avskrivningar och nedskrivningar.
- Rörelsens resultat uppgår till 10,6 (12) MSEK.
- Räntekostnaderna minskar 13 % jämfört med fg år, 15,9 (18,3) MSEK, men finansnettot sammantaget minskar med 7 % främst pga. att borgensavgifter ökar till 1,3 (0,4) MSEK.
- Räntekostnader baseras på de lån som bolaget har. Största delen av skulderna avser de senast gjorda investeringarna, fastigheter som inte såldes av 2011.
- Den genomsnittliga räntenivån minskade under året på bolagets lån med 0,2%. På sikt kommer amorterad lånevolym att medföra lägre räntekostnader.
- Avskrivningar minskar inte proportionellt med lägenhetsvolym, eftersom avskrivningar görs på de kvarvarande fastigheternas värden.
- På balansräkningen skedde effekten av fastighetsförsäljningarna redan i förra bokslutet.
- Balansomslutning ökar under året med 12 % (-13) % orsakat av pågående nyinvesteringar.
- Långfristiga skulder ökar med 14 % eller 56 MSEK. Förändringen består av nya lån för byggprojektet 75 MSEK samt lösen av lån med 14 MSEK samt amorteringar 5 MSEK.

Kassalikviditeten, d.v.s. betalningsförmågan på kort sikt, har under året minskat främst genom lösen av lån. Vid årsskiftet uppgick *kassa och bank* till 0,7 (4,3) MSEK samt outnyttjad checkräkningskredit till 7 (13) MSEK.

Balanslikviditeten, dvs. förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder uppgår till 42 (58) %.

Företagets *soliditet* har under 2012 minskat och uppgår därefter till 11,6 (14,8) %. SABO-företagen hade i genomsnitt 21,8% soliditet år 2011.

Bolagets *räntebidragsberoende*, d v s erhållna räntebidrag i procent av rörelsens intäkter, har minskat från 8,4 % år 1998 till 0,1 % 2012. Denna utveckling föranleddes av att statliga subventioner upphör.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 11,9 (- 7,9) MSEK. Nettoflödet från finansieringsverksamheten 55,9 MSEK har tillsammans med kassaflöde från löpande verksamheten använts för att täcka investeringsverksamhetens -71,4 MSEK. Årets totala kassaflöde är -3,6 (3,7) MSEK, vilket motsvarar förändringen i likvida medel sedan årets början.

Årets Resultat i Trobo uppgår till -6,5 (-6,9) MSEK.

Förändringen under 2012 jämfört med 2011 redovisas i noter till resultaträkningen. Där sammanställs även koncernens värden i jämförelse med moderbolagets.

Resultatet i Trobo beror delvis på att omställningen tagit längre tid, delvis på att förutsättningarna var svåra under försäljningsprocessen hösten 2011 att upprätta Budget 2012 med korrekta värden.

Jämfört med Budget 2012 är det följande orsaker som utgör huvudförklaring till årets *budgetavvikelser* på sammantaget -7,5 MSEK:

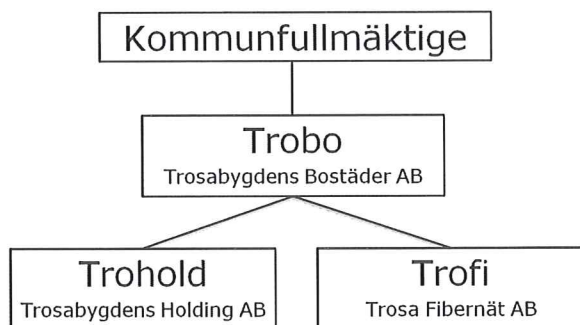
	MSEK
Budgeterat resultat	1,0
Hyresintäkter, hyresbortfall	1,0
Fastighetsdrift (el, fjv, VA, soph, rep, uh)	-1,0
Fastighetsskötsel	-1,4
Administration (organisationsanpassning)	-1,1
Räntenetto intäkter/ kostnader	-2,1
Borgensavgift	-1,1
Avskrivningar	-1,3
Övriga kostnader sammantaget	-0,5
Årets resultat	-6,5

Statlig inkomstskatt betalas inte p.g.a. årets förlust. Redovisat resultat 2012 efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till - 6,5 (-6,9) MSEK.

v

Koncern

Trobo-koncernen innehåller 3 bolag. Ägarstrukturen för bolagen i koncernen är:



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

- Koncernens omsättning är 119 MSEK lägre än fg år 57 (176) MSEK. Orsaken är dels lägre volym i moderbolaget, dels bortfallande reavinst.
- Externa kostnader är 6 % lägre än fg år främst pga. volymförändringen.
- Koncernens kostnader minskar 27 MSEK i förhållande till 2011. Koncernens kostnader är endast 3 % högre än moderbolagets, och består därför i princip av moderbolagets utveckling.
- Koncernens rörelseresultat uppgår till 9,4 (101) MSEK.
- Koncernresultatet efter finansiella poster är -4,2 (82,7) MSEK. Här sker en förbättring genom att ränteintäkter från Trosabygdens Holding AB med 3,4 MSEK tillkommer.
- Avsättnings till periodiseringsfond utnyttjas i Trosabygdens Holding AB.
- Koncernresultat efter beräknad skatt är -5,5 (82,1) MSEK.
- Balansräkningens omslutning för koncernen är 91 MSEK högre än moderbolagets balansräkning.
- Koncernens tillgångar ökar med 58,3 MSEK sedan 2011. I koncernen ökar finansiella anläggningstillgångar med motsvarande minskning i bank genom en kapitalplacering.
- Koncernens eget kapital minskar med årets förlust -5,5 MSEK.

Koncernens *soliditet* har under 2012 minskat och uppgår därefter till 24,3 (27,9) %.

Kassaflödet för koncernen uppgår till -10 MSEK jämfört med moderbolagets -3,6 MSEK pga. kapitalplaceringen bokförs som anläggningstillgång.

Resultat i koncernen utgörs av bolagens sammanlagda resultat.

Bolagens externa resultat

Trosabygdens Bostäder AB	- 6,5 MSEK
Trosabygdens Holding AB	+1,4 MSEK
Trosa fibernät AB	- 0,4 MSEK

Eliminering för interna affärer görs i koncernredovisningen. Årets resultat för koncernen uppgår till -5,5 MSEK. Detta engångsresultat skapar det kapital som koncernen måste förvalta för att nå god avkastning.

Inför försäljningen av fastigheter bestämdes följande användning av det frigjorda kapitalet.

- Lösen av lån
- Investeringar i fastigheter eller mark
- Upprustning av befintliga fastigheter
- Placering av kapital i avvaktan på användning.

Moderbolagets styrelse och VD har följt principerna. Under 2012 har dock inga fastighetsförvärv gjorts.

I följande tabeller redovisas utvecklingen över
fem år av bolagets resultat och ställning.

Flerårsöversikt TROBO

Resultaträkning (kkkr)	2008	2009	2010	2011	2012
Nettoomsättning	68 276	75 868	78 342	86 566	57 030
Rörelsens kostnader	-61 882	-86 406	-66 582	-74 538	-46 428
Rörelseresultat	6 394	-10 538	11 760	12 028	10 602
Finansnetto	-11 140	-13 300	-15 155	-18 330	-17 022
Resultat före bokslutsdisp.	-4 746	-23 838	-3 395	-6 302	-6 420
Bokslutsdispositioner	2 938	-	-	-	-
Resultat före skatt	-1 808	-23 838	-3 395	-6 302	-6 420
Periodens skatt	195	5 900	870	-611	-73
Årets resultat	-1 613	-17 938	-2 525	-6 913	-6 493
Balansräkning (kkkr)	2008	2009	2010	2011	2012
Tillgångar					
Materiella anlägg.tillgångar	459 044	519 919	540 918	462 685	520 414
Finansiella anlägg.tillgångar	4 104	5 372	6 229	5 666	5 603
S:a anläggningstillgångar	463 148	525 291	547 147	468 351	526 017
Omsättningstillgångar	7 575	6 020	6 237	11 622	12 089
S:a Tillgångar	470 723	531 311	553 384	479 973	538 106
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	62 913	76 436	73 911	68 998	62 505
Obeskattade reserver	0	0	0	0	0
Långfristiga skulder	373 271	425 606	454 605	390 949	446 830
Kortfristiga skulder	34 539	29 269	24 868	20 026	28 771
S:a eget kapital och skulder	470 723	531 311	553 384	479 973	538 106

RB 2012 H12

Nyckeltal

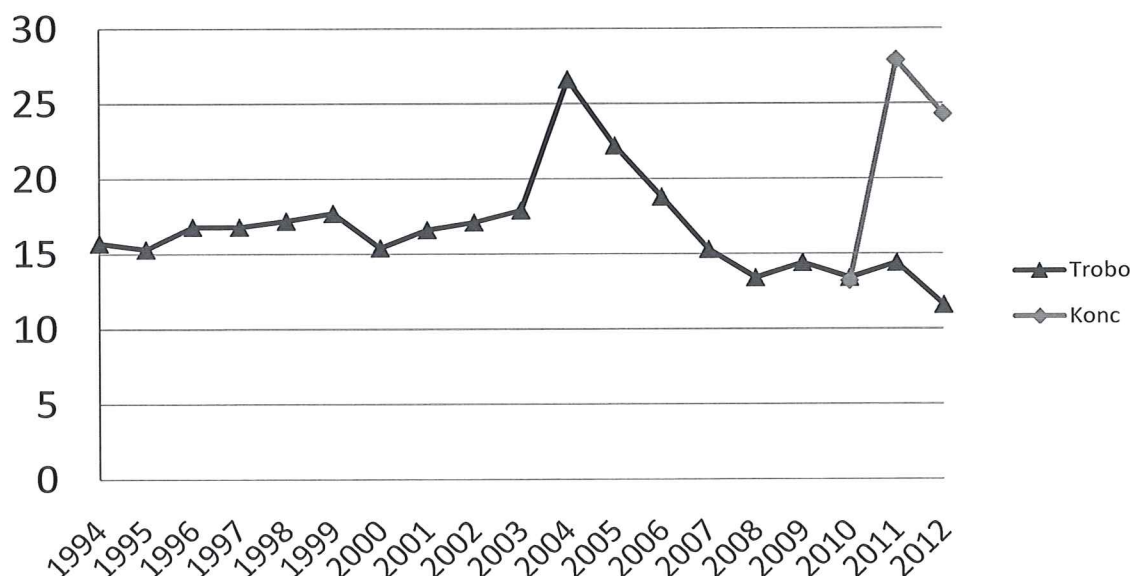
TROBO

Kapital och finansiering		2008	2009	2010	2011	2012
1 Soliditet	%	13,4	14,4	13,4	14,4	11,6
2 Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde	%	88	88	91	91	92
3 Skuldsättningsgrad	ggr	6,5	6,0	6,5	6,0	7,6

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 i %



Lönsamhet och risk	TROBO	2008	2009	2010	2011	2012
1 Avkastning på justerat eget kapital	%	-7,5	-31,2	-4,6	-9,1	-10,3
2 Avkastning på totalt kapital	%	1,7	-1,8	2,2	2,6	2,0
3 Direktavkastning	%	3,4	4,4	4,8	7,7	4,4
4 Räntetäckningsgrad	ggr	1,4	1,7	1,7	2,0	1,4
5 Räntebidragsberoende	%	1,1	1,1	0,6	0,2	0,1
6 Hyresnivå, bostäder	kr/kvmr	899	935	971	1069	1110
7 Driftnetto	kkkr	16 066	21 427	24 970	21 020	23 818

Yta bostäder, 1000-tal kvm

kvm 65,6 65,2 64,8 34,5 34,5

5

[Handwritten signatures and initials]

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 ränteintäkter plus räntebidrag dividerat med räntekostnader
- 5 Räntebidrag dividerat med nettoomsättning
- 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 har genomförts av Trobo. Ägardirektivets målsättning om att bolaget självt skulle frigöra kapital genom försäljning av fastigheter har genomförts 2011. Under 2012 har påbörjats och under 2013 slutföres att anpassa organisation till förändrad volym.

Framtida utveckling

Prognosen för 2013 innehåller genom hyreshöjning en stabil 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
- eventuell ombildning av hyreslägenheter till bostadsrätter om önskemål finns
- ändrad form för hyressättning med beaktande av läge, miljö och kvalitet
- utbyggnad av bredband för stadsnät och fastighetsnät

Väsentliga inträffade händelser efter räkenskapsåret utgång

- Genomförande av förändrad organisation.
- Slutförande och invigning av byggprojektet Vagnhärad Torget 1.

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB, org.nr 556476-7704, på årsstämman 2013-04-29

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande :
Balanserat resultat från föregående år
Årets resultat
Totalt balanserat resultat

1 763 287,91
- 6 492 542,38
- 4 729 254,47

Styrelsen föreslår årsstämman besluta
att utdelning inte lämnas till ägaren
att i ny räkning överföra balanserat resultat

För närmare bedömning av 2012 års resultat och ekonomisk ställning per 2012-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter för moderbolag resp. koncern.

✓

[Handwritten signatures]

556476-7704

RESULTATRÄKNING

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	2012	2011	
		Koncern	Moder- bolag	Koncern Moder- bolag
NETTOOMSÄTTNING				
Hyresintäkter	1	55 644	55 644	69 811 69 811
Övriga rörelseintäkter	2	1 679	1 386	106 296 16 755
		57 323	57 030	176 107 86 566
RÖRELSENS KOSTNADER				
Externa kostnader	3, 4, 6	-25 406	-24 646	-40 891 -40 234
Personalkostnader	5	-9 128	-8 566	-9 359 -9 316
Avskrivningar och nedskrivningar	7	<u>-13 386</u>	<u>-13 216</u>	<u>-25 139</u> <u>-24 988</u>
		-47 920	-46 428	-75 389 -74 538
RÖRELSERESULTAT		9 403	10 602	100 718 12 028
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR				
Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgång	8	2	2	2 2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 514	136	663 175
Räntebidrag		36	36	206 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-17 198</u>	<u>-17 196</u>	<u>-18 845</u> <u>-18 713</u>
		-13 646	-17 022	-17 974 -18 330
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 243	-6 420	82 744 -6 302
BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Bokslutsdispositioner	11	-653	-	- -
Periodens skatt	12	<u>-586</u>	<u>-73</u>	<u>-675</u> <u>-611</u>
ÅRETS RESULTAT		-5 482	-6 493	82 069 -6 913

BALANSRÄKNING PER 31/12

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	2012		2011	
		Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		2		4	
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader	13	402 816	402 816	412 688	412 688
Markanläggningar	14	12 474	6 324	12 419	6 848
Mark	15	16 943	16 943	16 943	16 943
Inventarier	16	4 459	4 397	4 484	4 450
Pågående ny- och ombyggnader	17	89 934	89 934	21 756	21 756
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		526 626	520 414	468 290	462 685
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	9 636	40	40	40
Andelar i koncernföretag	20	0	3 050	0	3 050
Uppskjutna skattefordringar	21	2 333	2 333	2 406	2 406
Andra långfristiga fordringar	22	180	180	170	170
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		12 149	5 603	2 616	5 666
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		538 777	526 017	470 910	468 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Varulager m m</i>					
Lager och förråd		327	327	326	326
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		2 048	2 038	1 459	1 343
Övriga fordringar	23	2 844	2 292	2 367	2 108
Fordringar på koncernföretag	24		5 655		2 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	1 088	1 114	1 644	925
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 980	11 099	5 470	6 998
<i>Kassa och bank</i>		84 218	663	94 281	4 298
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		90 525	12 089	100 077	11 622
SUMMA TILLGÅNGAR		629 302	538 106	570 987	479 973

BALANSRÄKNING PER 31/12

Belopp i kkr	Not	2012		2011	
		Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL	26				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		40 600	40 600	40 600	40 600
Reservfond		26 635	26 635	26 635	26 635
Summa bundet eget kapital		67 235	67 235	67 235	67 235
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		90 356	1 763	8287	8 676
Årets resultat		-5 482	-6 493	82 069	-6 913
Summa fritt eget kapital		84 874	-4 730	90356	1 763
SUMMA EGET KAPITAL		152 109	62 505	157 591	68 998
OBESKATTADE RESERVER					
Avskrivning utöver plan, inventarier		0	0	0	0
Periodiseringsfond	27	653	0	0	0
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		653	0	0	0
SKULDER					
Långfristiga skulder	28				
Skulder till kreditinstitut		446 830	446 830	390 949	390 949
Summa långfristiga skulder		446 830	446 830	390 949	390 949
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	28	4 840	4 840	6476	4 840
Checkräkningskredit	29	6 957	6 957	0	0
Leverantörsskulder		8 569	8 232	5 329	4 570
Skatteskulder		716	137	390	326
Övriga kortfristiga skulder	30	527	505	285	283
Skulder till koncernföretag		0	0	0	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	8 101	8 100	9 967	9 967
Summa kortfristiga skulder		29 710	28 771	22 447	20 026
SUMMA SKULDER		476 540	475 601	413 396	410 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		629 302	538 106	570 987	479 973
STÄLLDA SÄKERHETER					
(därav i eget förvar)	32		125 427 (1133)		125 427 (1133)
ANSVARSFÖRBINDELSER					
	33		108		119

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	<u>2012</u>		<u>2011</u>
	Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	-4 243	-6 420	82 744	-6 302
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>				
Avskrivningar och nedskrivningar	13 386	13 216	25 139	24 988
Realisationsvinster /-förluster och övriga poster	-394	172	-109 839	-20 125
	8 749	6 968	-1 956	-1 439
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet	8 749	6 968	-1 956	-1 439
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Ökning (-) resp minskning (+) av lager	-1	-1	41	41
Ökning (-) resp minskning (+) av korta fordringar	-510	-4 101	-85	-1 679
Ökning (+) resp minskning (-) av korta skulder	7 263	8 745	-3 792	-4842
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	15 501	11 611	-5 792	-7 919
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-9 533	10	613	563
Förvärv av byggnader, mark och markanläggningar	34 -71 157	-70 420	-24 542	-23 111
Avyttring av aktier, byggnad och mark	0	0	186 650	97 000
Förvärv av inventarier	-1 058	-1 020	-1 183	-1 148
Avyttring av inventarier	303	303	18	18
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-81 445	-71 127	161 556	73 322
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyemission	0	0	2 000	2 000
Upptagna lån/inlösen av lån	60 900	60 900	-59 093	-58 457
Amortering av skuld	-5 019	-5 019	-6 199	-5 199
Utbetald utdelning	-	-	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	55 881	55 881	-63 292	-61 656
ÅRETS KASSAFLÖDE	-10 063	-3 635	92 472	3 747
Likvida medel vid årets början	94 281	4 298	1 809	551
Likvida medel vid årets slut	84 218	663	94 281	4 298

5

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Koncernredovisning

I koncernredovisning ingår dotterbolagen Trosa Fibernät AB och Trosabygdens Holding AB, där moderbolaget äger 100% av aktierna. För koncern och moderbolag används samma redovisningsprinciper. Konsolidering sker med förvärvsmetoden i enlighet med BFNAR 2005:1. Detta innebär, att anskaffningsvärdet för bolagets dotteraktier elimineras mot dotterbolagets egna kapital vid förvärvet. Koncerninterna transaktioner har eliminerats.

Redovisning av fastigheter

Fastighetsinnehavet redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar då innehavet av fastigheterna betraktas som långsiktigt.

Avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar

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:

Byggnader	10-50 år	2-10% per år
Markanläggningar	20 år	5% per år
Inventarier	5 år	20% per år

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.

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.

U

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Övriga tillgångar och skulder har värderats enligt följande:

- Förråd har inventerats och värderats till anskaffningsvärde.
- 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.

Noter till resultaträkningen

Belopp i kkr		<u>2012</u>		<u>2011</u>	
		Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Not 1	Hyresintäkter				
	Bostäder	38 290	38 290	54 869	54 869
	Lokaler	17 286	17 286	16 932	16 932
	Garage	162	162	293	293
	Bilplatser	265	265	524	524
		<u>56 003</u>	<u>56 003</u>	<u>72 618</u>	<u>72 618</u>
	Avgår: outhyrda bostäder	-68	-68	-1 736	-1 736
	Avgår: outhyrda lokaler	-31	-31	-101	-101
	Avgår: outhyrda garage	-15	-15	-15	-15
	Avgår: outhyrda bilplatser	-41	-41	-104	-104
		<u>-155</u>	<u>-155</u>	<u>-1 956</u>	<u>-1 956</u>
	Avgår: Underhållsrabatter	46	46	-596	-596
	Avgår: övriga rabatter	-250	-250	-255	-255
		<u>-204</u>	<u>-204</u>	<u>-851</u>	<u>-851</u>
	Hyresintäkter, netto	<u>55 644</u>	<u>55 644</u>	<u>69 811</u>	<u>69 811</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter				
	Ersättning för skadegörelse	32	32	44	44
	Ersättning för indrivning, inkasso	83	83	160	160
	Övriga intäkter, ersättningar	1 564	1 271	1 030	555
	Reavinst aktier, fastigheter, inventarier	0	0	105 062	15 996
		<u>1 679</u>	<u>1 386</u>	<u>106 296</u>	<u>16755</u>
Not 3	Externa kostnader				
	Material	631	631	576	567
	Tjänster	13 259	12 499	24 704	24 064
	Taxebundna kostnader	5 109	5 109	7 122	7 122
	Uppvärmning	5 397	5 397	7 216	7 216
	Fastighetsskatt	992	992	1 246	1 246
	Övriga externa kostnader	18	18	27	19
		<u>25 406</u>	<u>24 646</u>	<u>40 891</u>	<u>40 234</u>

U

[Handwritten signatures]

Not 4 Ersättning till revisorerna

Revision

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	322	211
---------------------------------	-----	-----

Andra uppdrag än revisionsuppdraget

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	126	79
---------------------------------	-----	----

Not 5**Personalkostnader**

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	Koncern	Moder-bolag	Koncern	Moder-bolag
Fastighetsskötsel	3 839	3 839	3 484	3 484
lönebidrag	-363	-363	-476	-476
Reparatörer	1 046	1 046	1 122	1 122
Administration och styrelse	5 676	5 564	6 349	6 306
fördelade kostnader	-1 070	-1 520	-1 120	-1 120
	<u>9 128</u>	<u>8 566</u>	<u>9 359</u>	<u>9 316</u>

Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

<u>2012</u>		<u>2011</u>	
Antal	varav	Antal	varav
anställda	män	anställda	män
15,5	12	17	12

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>2012</u>		<u>2011</u>	
Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)
6 557	3 585	6 556	4 152
	(527)		(1029)

Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

<u>2012</u>		<u>2011</u>	
Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
1 043	5 514	1 154	5 402

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 inom ramen för allmän pensionsram. Pensionskostnader avseende VD uppgår till 287 (569) kkr.

Andra avgångsersättningar än ovan nämnda löneförpliktelser och uppsägningstider förekommer ej vad avser styrelse och verkställande direktör.

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro /

Ordinarie arbetstid i %

Långtidssjukfrånvaro /

Ordinarie arbetstid i %

	2012	2011	2012	2011
Totalt	8,29%	3,44%	4,90%	1,44%

**Not 6 Externa kostnader och personalkostnader enl. not 3 och 4
fördelade på drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Moder- bolag	Moder- bolag
Driftkostnader:		
Fastighetsskötsel	7 144	7 274
Reparationer	3 391	12 341
Elavgifter	2 059	2 962
Vattenavgifter	1 861	2 436
Sophantering	1 188	1 723
Värmekostnader	5 397	7 216
Administration	6 596	8 436
Marknadsföring	223	281
Riskkostnader	465	1 351
Hyresgästföreningen	89	295
Kabel TV-abonnemang och fibernät	284	305
	<u>28 697</u>	<u>44 620</u>
Underhållskostnader:		
Bostäder	2 026	2 458
Lokaler	748	1 049
Gemensamt	749	177
	<u>3 523</u>	<u>3 684</u>
Fastighetsskatt	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årets fastighetsskatt	1 025	1 313
Avseende tidigare år	-33	-67
	<u>992</u>	<u>1 246</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Koncern Moder- bolag	Koncern Moder- bolag
Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar		
Byggnader	11 921 11 921	13 500 13 500
Markanläggningar	683 525	544 396
Inventarier och goodwill	782 770	698 695
Pågående ny- och ombyggnationer	0 0	10 397 10 397
	<u>13 386 13 216</u>	<u>25 139 24 988</u>
Not 8 Resultat från övriga värdepapper, som är anläggningstillgång		
Utdelning på värdepapper och andelar	2 2	2 2
Räntetäkter på värdepapper	- -	- -
	<u>2 2</u>	<u>2 2</u>

J

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter	3503	125	653	165
Övriga finansiella intäkter	11	11	10	10
	<u>3514</u>	<u>136</u>	<u>663</u>	<u>175</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	10 956	10 956	12 626	12 626
Räntekostnader, övr krediter	4 927	4 927	5 815	5 683
Borgensavgift	1 302	1 302	369	369
Övriga finansiella kostnader	13	11	35	35
	<u>17 198</u>	<u>17 196</u>	<u>18 845</u>	<u>18 713</u>

Not 11 Bokslutsdispositioner

Avsättning till periodiseringsfond	653	0	0	0
	<u>653</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 12 Periodens skatt

Skatt på årets resultat	515	-	64	-
Skatt avseende tidigare år	-2	-	-	-
Uppskjuten skatt *)	73	73	611	611
Uppskjuten skatt på fastighetsförsäljning	0	0	-	-
	<u>586</u>	<u>73</u>	<u>675</u>	<u>611</u>

*) Uppskjuten skatt

Skillnaden i bolaget 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 2 333(2 406) kkr.

✓

Noter till balansräkningen

Belopp i kkr

Not 13 Byggnader

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	556 352	556 352	661 858	661 858
Nyanskaffningar under året	0	0	0	0
Överf fr pågående arbeten	2 052	2 052	11 550	11 550
Försäljningar under året	0	0	-93 101	-93 101
Återförd uppskrivning, försäljning	0	0	-23 955	-23 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	558 404	558 404	556 352	556 352
Avgår: Investeringsbidrag	-31 979	-31 979	-32 502	-32 502
Tillkommer/Avgår: Investeringsbidrag	807	807	523	523
Utgående ackumulerade investeringsbidrag	-31 172	-31 172	-31 979	-31 979
Ing. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-111 686	-111 686	-146 458	-146 458
Försäljningar under året	0	0	49 083	49 083
Utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskr. enl. plan på anskaffn.värden	-12 730	-12 730	-14 310	-14 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 416	-124 416	-111 685	-111 685
Planenligt restvärde vid årets slut	402 816	402 816	412 688	412 688

Not 14 Markanläggningar

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	17 432	11 656	14 344	9 999
Avgår: Investeringsbidrag	-150	-150	-199	-199
Nyanskaffning / försäljning under året	737	0	3 088	1 657
	18 019	11 506	17 233	11 457
Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-4 814	-4 609	-4 858	-4 801
Försäljningar under året	0	0	637	637
Årets avskr. enl. plan	-731	-573	-593	-445
	-5 545	-5 182	-4 814	-4 609
Planenligt restvärde vid årets slut	12 474	6 324	12 419	6 848

Not 15 Mark

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	16 943	16 943	23 853	23 853
Nyanskaffning / försäljning under året	0	0	-6 910	-6 910
	16 943	16 943	16 943	16 943

Not 16 Inventarier

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	10 447	10 412	9 282	9 282
Nyanskaffningar under året	1 058	1 020	1 183	1 148
Avyttringar och utrangeringar	0	0	-18	-18
	11 505	11 432	10 447	10 412
Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-5 963	-5 962	-5 272	-5 272
Avyttringar och utrangeringar	-303	-303	5	5
Årets avskr. enl. plan	-780	-770	-696	-695
	-7 046	-7 035	-5 963	-5 962
Planenligt restvärde vid årets slut	4 459	4 397	4 484	4 450

U

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Not 17	Pågående ny- och ombyggnader		
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	21 756 21 756	26 018 26 018
	Nyanskaffningar under året	70 230 70 230	21 062 21 062
	Nedskrivning	0 0	-10 397 -10 397
	Avgår: Under året överf. till byggnader	-2 052 -2 052	-10 724 -10 724
	Avgår: Under året överf. till markanl.	0 0	-3 376 -3 376
	Avgår: Under året till såld fastighet	0 0	-827 -827
		<u>89 934 89 934</u>	<u>21 756 21 756</u>

Not 18	Taxeringsvärden	f. fastigh.avg	beslutade	
		<u>204 874</u>	<u>333 097</u>	<u>324 540</u>

Finansiella anläggningstillgångar**Not 19** Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	40 40	0 40
	Försäljning under året	0 0	0 0
	Nyanskaffningar under året	9 596 0	0 0
		<u>9 636 40</u>	<u>0 40</u>

Spec. av Andra långfr. värdepappersinnehav

		<u>Andel</u>	<u>Nom.värde</u>	<u>Ansk.värde</u>	<u>Bokf. värde</u>
Husbyggnadsvaror HBV	Trobo	1	40	40	40
Swedb oblig/förlagslån	TroHold				9 596
					<u>9 636</u>

Not 20 Andelar i koncernföretag

	<u>Aktier</u>	<u>Kvotvärde</u>	<u>Ansk.värde</u>	<u>Bokf. värde</u>
Trosa Fibernät AB, 556793-1711	3000	1	1	3 000
Trosabygdens Holding AB, 556854-9827	500	0,1	0,1	50
				<u>3 050</u>

Not 21 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 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>2012</u>	<u>2011</u>
	Koncern	Koncern
	Moderbolag	Moderbolag
Uppskjuten skattefordran avs.temp. skilln.	2 333 2 333	2 406 2 406
Uppskjuten skattefordran för nedskrivning	0 0	0 0
Uppskjuten skatteskuld för uppskrivning	0 0	0 0
	<u>2 333 2 333</u>	<u>2 406 2 406</u>

J

Not 22 **Andra långfristiga fordringar**

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	170	170	173	173
Förändring under året	10	10	-3	-3
	180	180	170	170

Spec. av andra långfristiga fordringar

Återbäringsmedel HBV	180	170
----------------------	------------	------------

2012**2011**

	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Not 23 Övriga fordringar				
Aktuell skattefordran	1 920	1 440	955	955
Moms tjänster och lokaler	60	0	416	199
Övrigt	864	852	996	954
	2 844	2 292	2 367	2 108
Not 24 Fordringar koncernföretag				
Trosa fibernät AB	-	4557	-	1787
Trosabygdens Holding AB	-	1098	-	835
	-	5655	-	2622
Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	885	1067	1281	879
Upplupna intäkter				
Upplupna inkomsträntor	167	11	327	10
Upplupna räntebidrag	36	36	36	36
Övr upplupna intäkter				
	1088	1114	1644	925

Not 26 **Eget kapital, moderbolag**

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ing. eget kapital 2011-01-01	38 600	26 635	11 202	-1	-2 525	73 911
Vinstdisp. enl. bolagsstämma						
Utdelning				0		0
Omföring föreg års resultat				-2 525	2 525	0
Omföring uppskrivningsfond	0		-11 202	11 202		0
Nyemission	2 000					2 000
Årets resultat 2011					-6 913	-6 913
Utg. eget kapital 2011-12-31	40 600	26 635	0	8 676	-6 913	68 998
Vinstdisp. enl. bolagsstämma:						
Utdelning				0		0
Omföring föreg års resultat				-6 913	6 913	
Årets resultat 2012					-6 493	-6 493
Utg. eget kapital 2012-12-31	40 600	26 635	0	1 763	-6 493	62 505

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

U

[Handwritten signatures]

Not 26 Eget kapital, koncern

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivn- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ing. eget kapital 2011-01-01	38 600	26 635	11 202	-1	-2 914	73 522
Omföring föreg års resultat				-2 914	2 914	0
Omförings uppskrivningsfond	0		-11 202	11 202		0
Nyemission	2 000					2 000
Årets resultat 2011					82 069	82 069
Utg. eget kapital 2011-12-31	40 600	26 635	0	8 287	82 069	157 591
Omföring föreg års resultat				82 069	-82 069	
Årets resultat 2012					-5 482	-5 482
Utg. eget kapital 2012-12-31	40 600	26 635	0	90 356	-5 482	152 109

Not 27 Periodiseringsfond

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	Koncern	Moderbolag	Koncern	Moderbolag
Periodiseringsfond vid 2013 års taxering	653	0	0	0
	653	0		0

Not 28 Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder

Skulder som förfaller
senare än 1 år, men
senast 5 år efter
balansdagen

Skulder som förfaller
senare än 5 år
efter balansdagen

109 997 (135 938)

280 000 (284 262)

Specifikation av lånestruktur
och räntebindningstid med
ränteswap

Räntebindning till

Lån med rörlig ränta

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2020

2021>

Summa räntebärande fastighetslån

Avgår: kortfristig del

S:a långfr. skulder till kreditinst.

	<u>2012-12-31</u>	
	Moderbolag	Andel av
	Lånebelopp	lån %
Lån med rörlig ränta	61 673	13,7%
2012	0	0,0%
2013	0	0,0%
2014	7 562	1,7%
2015	77 435	17,1%
2016	25 000	5,5%
2017	20 000	4,4%
2020	60 000	13,3%
2021>	200 000	44,3%
Summa räntebärande fastighetslån	451 670	100,0%
Avgår: kortfristig del	-4 840	
	<u>446 830</u>	

	<u>2011-12-31</u>	
	Lånebelopp	Andel av
		lån %
Lån med rörlig ränta	69 500	17,6%
2012	20 159	5,1%
2013	22 445	5,7%
2014	30 000	7,6%
2015	83 685	21,1%
2016	0	0,0%
2017	90 000	22,7%
2020		0,0%
2021>	80 000	20,2%
Summa räntebärande fastighetslån	395 789	100,0%
Avgår: kortfristig del	-4 840	
	<u>0</u>	
	<u>390 949</u>	

Not 29 Checkräkningskredit

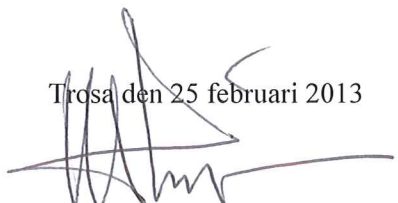
Checkräkningskredit, beviljad 13 000

	<u>2012</u>	
	Koncern	Moderbolag
Checkräkningskredit, beviljad 13 000	6 957	6 957

	<u>2011</u>	
	Koncern	Moderbolag
Checkräkningskredit, beviljad 13 000	0	0

Not 30	Övriga kortfristiga skulder	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	Personalens källskatt	152	147	133	133
	Upplupna arbetsgivaravgifter	162	160	134	134
	Moms tjänster och lokaler	196	196	-	-
	Övriga kortfristiga skulder	17	2	18	16
		<u>527</u>	<u>505</u>	<u>285</u>	<u>283</u>
Not 31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna kostnader				
	Upplupna semesterlöner	494	494	374	374
	Upplupna personalomkostnader	758	758	187	187
	Upplupna utgiftsräntor	896	896	806	806
	Upplupna uppvärmningskostnader	684	684	535	535
	Upplupna el-, vatten- och renhålln.kostn.	215	215	221	221
	Övriga upplupna kostnader	1 572	1 571	1 193	1 193
	Förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 482	3 482	6 651	6 651
		<u>8 101</u>	<u>8 100</u>	<u>9 967</u>	<u>9 967</u>
Not 32	Ställda säkerheter				
	För skulder till kreditinstitut:				
	Fastighetsinteckningar		<u>125 427</u>		<u>125 427</u>
Not 33	Ansvarsförbindelser				
	Garantiförbindelse FASTIGO		<u>108</u>		<u>108</u>
Not 34	Investeringar				
	Förvärv av mark	0	0	2 000	2 000
	Markanläggningar	524	0	1 480	49
	Om-och tillbyggnader	0	0	0	0
	Pågående nybyggnad	59 869	61 576	12 871	12 871
	Pågående om-och tillbyggnad	8 629	8 844	8 191	8 191
		<u>69 022</u>	<u>70 420</u>	<u>24 542</u>	<u>23 111</u>

Trosa den 25 februari 2013



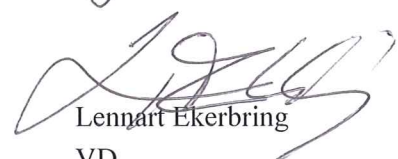
Roland Alvinger
Ordförande



Rigmor Breidemalm



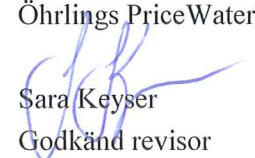
Britta Wickberg



Lennart Ekerbring
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2013

Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB



Sara Keyser
Godkänd revisor

Miljöbokslut 2012

Trosabygdens Bostäder AB arbetar kontinuerligt med olika aspekter av miljöfrågor. För personalen är miljöarbetet integrerat i det löpande arbetet.

Riktlinjerna innebär att företaget ska

- sträva efter lösningar ur miljösynpunkt med hänsyn till vad som är tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt och ekologiskt motiverat.
- organisera miljöarbetet så att detta ständigt förbättras och utvecklas.
- bistå hyresgäster med information om hur de kan minska sin miljöpåverkan.
- ta hänsyn till miljön vid inköp av såväl varor som tjänster.
- utbilda, stimulera och informera personalen till engagemang, ansvar och delaktighet.
- respektera och med god marginal följa lagar, förordningar och regler avseende miljön.

Flertalet av de mål som företaget tidigare fastställt har uppnåtts. Nedan kommenteras några av dessa mål samt några nya målsättningar.

1. Hyresgästerna sorterar sina sopor och lägger matavfallet i gröna påsar. Efter transport till Tveta Avfalls-anläggning sorteras påsarna maskinellt och de gröna påsarna läggs i särskilda rötceller, i vilka avfallet snabbt bryts ned. Därigenom bildas metangas som bidrar till fordonsgas. Det som blir kvar är vanlig jord som kan föras tillbaka i kretsloppet. Vid Trosagården har Trobo en anläggning för hushållssopor där biologisk nedbrytning används i stället för en eldriven kylanläggning för soporna.
2. Trobo håller inte grovsoprum tillgängliga. I stället beställs containers en gång per år för insamling av grovsopor. I övrigt hänvisas till kommunens anläggning på Korslöt, dit hyresgästerna erbjuds att lämna och källsortera sina grovsopor.
3. Det hårda vattnet utgör ett kostnadskrävande underhållsproblem som medför att ledningar i fastigheterna förbrukas och ger vattenläckage. Vidare leder det hårda vattnet till förkalkning i installerade tvättmaskiner och diskmaskiner. Trobo delar ut salt och informerar hur man kan avhärda vattnet.
4. Merparten av städningen sker utan kemikalier.
5. Vid upphandling av entreprenader ställs höga miljökrav på såväl material som på arbetets utförande. Entreprenörerna tar hand om restprodukter. Trobo tog 2010 fram ett miljöprogram med tillhörande checklistor för

projektering, byggproduktion, rivning och förvaltning.

6. Fastigheterna genomgår kontinuerligt obligatoriska ventilationskontroller. Större fel och brister medför ombyggnader för att uppnå ett bra inomhusklimat. 2010 startade Trobo en genomgång av alla lägenheter med avseende på ventilation, vilken fortsatt under 2012.
7. Trobo har sedan 1998 miljödeklarerat sina fastigheter. Trobo ingår nu i ett projekt som initierats av Socialstyrelsen i syfte att följa upp fastighetsägarens egenkontroll.
8. Miljöbränsle används till gräsklippare, häcksaxar m m.
9. Företaget har sedan 1998 större delen av fastigheterna uppvärmning via fjärrvärme (biobränsle). Företaget har tecknat löpande avtal om värmeleveranser i både Trosa och Vagnhärad.

Historik hur anslutning till Fjärrvärme skett:

År	Fastighet/-er	Antal lägenheter	Yta (kvm)
1998:	Sälen 4 och 7 Tumlaren 1	200	12 982
1999:	Kyrkan 13 Näcken 7 Karlsborg 9 Biskopen 53	39	6 860
2001:	Norra Husby 9:1	39	2 142
2002:	Sälen 7 Skötkarlen 1 Rådstugan 1 (Biblioteket) Sälen 7	12 22	822 2 719 532
2005:	Teologen et. 1	30	2 267
2006:	Teologen et. 2	32	2 467
2007:	Teologen et. 3	40	2 538
2008:	Tumlaren 1	44	3 110
2009:	Hamnfogden 1		409
2012:	Fagerhult 2:220	26	3 411

Fastigheten Norra Husby 1:36 har bergvärme som bas för uppvärmning.

10. Inköp av miljöklassificerade eller miljöanpassade produkter för kontorets verksamhet tillämpas.
11. Restprodukthantering tillämpas inom hela vårt verksamhetsfält, till exempel beträffande tonerkassetter för skrivare i datornätet.

12. Vid större renoveringar och nyproduktion tillämpas kvalitetsplaner, kontrollplaner och ekologiska programbeskrivningar för att verifiera materialval och arbetsmetoder. Företaget ställer även krav på entreprenörer att källsortera och återanvända sitt byggavfall. Vid påträffad asbest i samband med renoveringar har denna separerats från övrigt byggavfall, med omhändertagande enligt särskild rutin.
13. Vid renovering av tvättstugor sker byte till energi- och vattensnåla maskiner. Vid renovering av trapphus och korridorer sker också byte till energisnåla och närvarostyrda armaturer.
14. Avläsningar av vatten- och värmemätare görs varje månadsskifte, vilket ligger till grund för analys av varje fastighets förbrukning. Den avgör var insatser först ska genomföras för att minska el-, vatten- och energiförbrukningen. Nyproduktion förbereds för individuell mätning.
15. E-gain prognosstyrning med utomhus-temperaturprognoser från SMHI är installerat på Ägögången, kv. Tumlaren, Borgargatan samt Skötkarlen 1. Metoden sänker uppvärmningskostnaden.
16. Vissa fastigheter är idag eluppvärmda, där hyresgästen själv betalar värmen via sin elräkning. För lägenheter som byggts om på Järnåldersvägen samt Stenåldersvägen har bättre isolering byggts in, vilket leder till lägre elförbrukning för uppvärmning. Vid ombyggnad på Stenåldersvägen kommer under 2013 att installeras fjärrvärme. Successivt har vi bytt ut gamla värmefläktar i termogarage till aggregat med återvinning för att spara elförbrukning.
17. En ny arbetsmiljöpolicy fastställdes under 2005. För att uppnå systematiskt arbetsmiljöarbete har under 2012 uppföljning skett och skyddsronnd genomförts.
18. Fastighetsnära sopsortering av plast, tidningar/papper och förpackningar pågår vid Häradsgården och Trosagården samt kv. Sälen och Tumlaren. För farligt avfall från alla fastigheter infördes 2009 insamlingsmetoden "röda boxen". Kommunens entreprenör Allrenhållning ombesörjer hämtningen.
19. En miljöbil el/hybrid används av VD som tjänstebil. Övriga fordon drivs med diesel. För kortare tjänsteuppdrag för administrationen finns en cykel tillgänglig.
20. Energideklarationer av varje byggnad på varje fastighet slutfördes 2010. Rekommenderade åtgärder har påbörjats. Långtidsmätning genomförd vintern 2010 i hus med 400 lägenheter. Under 2011 analyserades resultaten av mätningarna.
21. Vid Häradsgårdens storkök pågår ständigt arbete med att reducera driftkostnader genom energisnålaare frysar samt byte till induktions-spisel med lägre elförbrukning.
22. I de långtidsmätningar av radon som Trobo genomförde under 2011 fanns det osäkerhet. Mätresultat i samma trappuppgång kan skilja mellan lägenheterna. Det kan bero på hur man använder sin bostad. Det kan även bero på att man använt olika byggmaterial i samma hus. Under 2012 har Trobo gjort nya mätningar för att säkerställa resultaten och därefter kunna ta fram metod för att förbättra luftväxling. Trobo kommer dels att vid ombyggnader åtgärda problemen, dels att göra ett pilotprojekt för utveckling av metod.
23. Trobo har tecknat en ny tilläggsförsäkring mot vattenskada vari ingår besiktning av lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen för att upptäcka eventuella brister och skador som kan orsaka fukt- och mögelproblem. Besiktning har utförts så att hela beståndet gått igenom.
24. Som ett led i bolagets miljöarbete togs 2011 vår enda kvarvarande oljepanna bort. Den var monterad på Stationsvägen 10, och förbrukade c:a 7,5 kbm/år. I stället byggt en modern och energieffektiv värmecentral med bergvärme som grund och en elpanna som komplement. Anläggningen betjänar Stationsvägen 10 och V Kyrkvägen 11.
25. Chemi clean utför rengöring av värmeväxlare för bättre verkningsgrad.

Miljörevision

Miljöbokslutet har sammanställts enligt den antagna miljöpolicyen och överlämnats till kommunen, för granskning av företagets verksamhet ur miljösynpunkt.



GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Trosabygdens bostäder AB
Organisationsnummer: 556476-7704

REVISORERNAS REDOGÖRELSE FÖR 2012

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2012.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från en bedömning av väsentlighet och risk. Vi har träffat bolagets revisor, tagit del av protokoll och fått en samlad redovisning av årets verksamhet från VD och styrelsens ordförande.

Bolaget har till ändamål att främja bostadsförsörjningen i kommunen samt tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet, och vidare kompletterande lokaler för kommersiell uthyrning. Bolaget ska bedrivas med långsiktig lönsamhet och hållbarhet på affärsmässig grund. Bolaget är också ägare till Trosa fibernät AB som bedriver bredbandsverksamheten och utbyggnaden av detsamma. Bolaget har under 2012 haft nya ägardirektiv som kommunfullmäktige fastställde 2011-11-10.

Vi har vid vår granskning funnit att bolaget under 2012 sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande vis samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Vi finner ingen anledning till anmärkning mot vare sig styrelsens ledamöter eller mot den verkställande direktören.

Trosa den 28 mars 2013


Yngve Hurtig


Rolf Hugert

Av kommunfullmäktige i Trosa kommun utsedda lekmannarevisorer

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Trosabygdens Bostäder AB för år 2012.

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.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trosabygdens Bostäder AB:s och dess dotterföretags finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 AB för år 2012.

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.

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 våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trosa den 28 mars 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

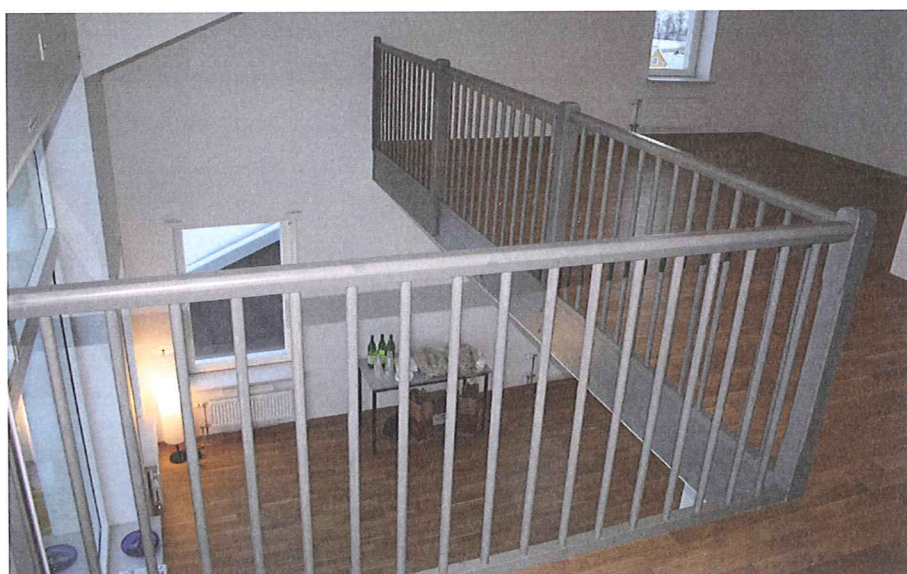


Sara Keyser
Godkänd revisor

FASTIGHETSBESTÅND 2012-12-31

Fastighet	Färdig- ställnings- år	Bostäder				Lokaler		Tax.värde totalt kkr
		antal	yta	hyra kr/kvm	inkl. värme	antal	yta	
Västerljung								
Norrby 8:9	2009	* 6	* 436	* 1365	nej	1	436	2 626
Vagnhärad								
Fagerhult 2:210	1973/2005	31	1956	819,52	nej			12 396
Fagerhult 2:84	1972	60	3196	926,34	nej	5	158	18 575
Fagerhult 2:219	1969/1999					3	2344	8 958
Fagerhult 3:1	1970					1	4993	0
Norra Husby 9:1	1961	38	2075	1003,71		2	408	12 720
Norra Husby 1:36	29/52/96/97	11	512	1126,94		4	485	4 575
Mölna 1:57	1989	14	1078	814,10	nej			6 215
Norra Husby 1:320	1950					1	167	691
S:a Vlj & Vagnhärad		154	8 817	919		17	8 991	66 756
Trosa								
Kyrkan 13	1952	8	366	974,18		3	58	2 498
Skötkarlen 1	1957	22	1234	1015,89		10	953	15 997
Hamnfogden 1	1984					4	409	2 878
Rådstugan 1	1985					1	532	0
Näcken 12	1950	8	500	1048,17		1	15	3 072
Sälen 4	1952	28	1346	1030,40		3	211	8 516
Sälen 7	1965/02	66	3990	1059,41		4	268	29 246
Tumlaren 1	1966/88/2007	97	6137	327,53		1	25	73 201
Tumlaren 1, nya	2007	44	3110	1423,56				
Biskopen 53	1990	23	1683	1019,21				17 189
Bostället 57 Skördeg.	1982	såld						
Bostället 52, 58 Foderg.	1988	såld						
Teologen 1 & 2	2006	102	7272	1329,57				75891
Karlsborg 9	1973/00/10					1	4311	37853
Summa Trosa		398	25638	1160,47		28	6782	266 341
Summa företaget		552	34455	1110,48		45	15772	333 097

*) förhyrs av kommunen



Vagnhärad Torget 1, färdigt



Två medarbetare som gått i pension



Troboule, en trivselaktivitet för hyresgäster



Nya balkonger, terasser och entréer vid Häradsgråden



Trosabygdens Bostäder AB (TROBO)
Trosabygdens Holding AB (TROHOLD), Trosa FiberNät AB

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

www.trobo.se, www.trosafibernat.se



Vagnhärad Torget 1 Juni 2012

