

Årsredovisning 2007

Trosabygdens Bostäder AB



www.trobo.se
org.nr 556476-7704





Ett år av återhämtning

Efter att föregående år 2006 innehållit så mycket av kontraster med sköna framgångar och tuffa motgångar så såg Trobo med spänning fram emot ett nytt år 2007.

Egentligen önskade vi oss arbetsro för att kunna utveckla företaget, slutföra nybyggnationerna samt genomföra viktigt underhåll. Året som gått har vi huvudsakligen lyckats med dessa uppgifter.

Årsredovisningens framsida visar att ingen förnyelse kommer utan förändring, i vårt fall behövde vi riva ett äldre radhus med marksättningar för att där kunna bygga nya hus. Omslagets baksida visar de nya husen på den plats där ett radhus eldhärjades 2006. Bilder på pärmens insidor illustrerar underhållsarbeten samt ny- och ombyggnad i kvarteret Tummlaren.

Efter den anspänning som bolaget hade 2006 så är det bra att hämta andan samt reflektera över framtiden, men året 2007 har inte inneburit att vi slagit oss till ro:

- 2007 är rekordår med högst investeringar i bolagets historia.
- Trobo har genomfört ett strategiseminarium om bolagets framtida inriktning.

Året 2007 är det år där klimatfrågornas globala betydelse slog igenom i det allmänna medvetandet. Konsekvenserna blir att vi alla måste bli mer observanta på miljöeffekter och ta ansvar för att sänka vår energiförbrukning.

Under de allra närmaste åren kommer Trobo dessutom att satsa på upprustningar av befintliga fastigheter samt en mindre nybyggnation i Västerljung.

Lennart Ekerbring
VD



ÅRSREDOVISNING 2007



TROSABYGDENS BOSTÄDER AB

org.nr 556476-7704

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
Förvaltningsberättelse.....	2
Styrelsens förslag till beslut om vinstutdelning.....	9
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Redovisnings- och värderingsprinciper och noter.....	14
Miljöbokslut.....	24
Granskningsrapport.....	27
Revisionsberättelse.....	28
Fastighetsbestånd.....	29

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Trosabygdens Bostäder AB, org.nr 556476-7704, får härmed avge årsredovisning för 2007.

Information om verksamheten

Trosabygdens Bostäder AB är ett av Trosa kommun helägt företag. Bolagsordningen stadgar 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.

Formella ägardirektiv har lämnats till bolaget:

- år 2002 uppdrag att bygga 200 nya lägenheter under mandatperioden 2002-2006
- år 2004 uppdrag om samordning och rutiner inom kommunkoncernen
- år 2005 uppdrag att i kalkyler tillämpa samma intern ränta som kommunen.
- år 2006 uppdrag att i kommande exploatering i Västerljung bygga lägenheter för såväl hyresrätt som trygghetsboende.

Styrelse

Den tidigare styrelsen som under året haft tre ordinarie och ett extra sammanträde bestod av:

Ordinarie:

Rigmor Breidemalm (s)

Ordförande

Sven-Eric Larsson (m)

Ulf Gustafsson (s)

Ove Jansson (s)

Birgit Johansson (fp)

Tjg. ersättare

Suppleanter:

Erik Hellstrand (mp)

Tommy Fogelberg (v)

I januari inbjöd VD den nyvalda styrelsen till information.

Efter bolagsstämman trädde den nyvalda styrelsen i tjänst och höll åtta sammanträden och ett strategiseminarium. Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie:

Sören Pettersson (c)

Ordförande

Suppleanter:

Sven-Eric Larsson (m)

Rigmor Breidemalm (s)

Roland Alvinger (m)

Ove Jansson (s)

Bertil Wahren (fp)

Gunilla Friberg (s)

Åke Söderberg (m)

Ingvar Lager (s)

Åke Wallman (kd)

Verkställande direktör

Lennart Ekerbring

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:
Ann-Marie Jönsson (s) med Sten Jonasson (m) som suppleant.

Av bolagsstämman utsedda auktoriserade revisorer:

Ordinarie: Peter Högström, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant: Staffan Ek, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Organisationsanslutning

Företaget är medlem i

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

Väsentliga händelser under året

Ändrade grundläggande förhållanden för bolaget

- Slutförd nybyggnation av ytterligare 40 lägenheter på kv. Teologen etapp 3 med anpassning till efterfrågan genom ändrat lägenhetsutbud.
- Påbörjat byggande av 44 lägenheter i projektet kv. Tumlaren.

Övriga viktiga händelser

- Till 1 december kunde inflyttning ske i 12 lägenheter i kv. Tumlaren på den plats där ett radhus eldhärjades sommaren 2006.
- Rivning av 7 st lägenheter och värmecentral/tvättstuga i kv. Tumlaren där sättnings-skador förelåg
- Efter sanering och ombyggnad under 14 månader kunde den lägenhet som blev förstörd av "skadedjur" under 2006 tas i bruk igen.
- Uppdrag att genomföra renovering av Trosa kommuns bostadslägenheter vid Stationsvägen 1-5 i vagnhärad.
- Ombyggnad av Rådstugan, med ny handkappanpassad entré till bibliotek och turistbyrå.
- Stambyte påbörjat vid Skolvägen och genomfört vid Lundagatan.
- Arbetet med affärsplan har påbörjats fr.o.m. styrelsens strategiseminarium.

I det följande redovisas förändringar under 2007 i verksamhetens olika områden.

Fastighetsförvaltning

Trosabygdens Bostäder AB förvaltade vid årets slut 999 lägenheter och ett 60-tal lokaler. Den förvaldade bostads- och lokalytan uppgick vid årets slut till drygt 77 300 (74 800) m². Efter färdigställande under 2008 tillkommer 32 lägenheter i kv. Tumlaren.

Fastighetsbestånd

Året innebar följande förändringar i det befintliga fastighetsbeståndet:

40 nya lägenheter i kv. Teologen et 3
12 nya lägenheter i kv. Tumlaren samt rivning av 7 lägenheter för att ge plats för nya hus.

Hyror

Hyesförhandlingen för 2007 gav en uppgörelse med en intäkts-förstärkning på 1,3 MSEK. Bostädernas genomsnittshyra var vid årets slut 842 kr/m².

Uthyrningssituation och omflyttningar

Företaget har under det gångna året uppvisat en god men något försämrad uthyrningssituation. De vakanser som uppstått tidigare har varit lägenheter under

renovering och reparation, samt garage och bilplatser. Under året inträffade förändringen att vakanser uppkom även på nya lägenheter i det nya området kv. Teologen.

Andelen omflyttningar har ökat från 21,8% (208 st) 2006 till 22,7% (227 st) år 2007 räknat på det totala beståndet. Av årets omflyttningar var 59 (55) inom företaget.

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".

Ett separat miljöbokslut redovisar företagets miljöarbete.

Samverkan inom fastighetssektorn

Samverkan har genomförts med Trosa kommun beträffande årsupphandlingar av entreprenader för målnings-, golv-, bygg-, vvs-, el- och glasarbeten.

Underhåll

Fastighetsbeståndet består till stor del av äldre hus med ett stort renoveringsbehov och under 2007 utfördes underhåll för 12 079 (11 340) kkr.

Förutom lägenhetsunderhåll enligt avtal har följande större underhållsinsatser utförts under 2007:

- Stambyte har utförts vid Skolvägen
- På Trosalund har ett projekt för värmebalantering och byte av utrustning i undercentral för närvärme genomförts
- Upprustning av Ekensbergsgatan 45

Personal

Verksamheten har i huvudsak bedrivits med egen personal. Planerat underhåll, större reparationer och del av trappstädning utförs genom upphandlade entreprenörer.

Antal årsarbetare (beräknat efter genomsnittlig arbetstid)

Kvinnor	5,00	(5,0)
Män	10,00	(10,0)
Totalt	15,00	(15,0)

Enligt lag är företag skyldiga att lämna uppgifter om sjukfrånvaro i årsredovisningen, vilket sker i not 5.

Administration

Förändringar som genomförts under året innebär viss samordning med Trosa kommun dels genom att Trobo anslutit sig till kommunens televäxel, dels genom att bolaget bytt till samma ekonomisystem som kommunen använder. Samverkan sker dessutom om marknadsföring.

Investeringar

Investeringar i fastighetsbeståndet uppgick under året till 89,1 (69,0) MSEK.

- Slutförd nybyggnad av Tomtaklintonrådet, kv. Teologen et. 3 med 26,6 MSEK.
- För et. 1 och 2 i kv. Teologen har statliga investeringsbidrag erhållits med 9,2 MSEK. För et.3 är bidrag ansökta för utbetalning 2008.
- Nybyggande av 12 lägenheter i kv Tumlaren 55,9 MSEK.
- Ekensbergsgatan 45 har byggts om med brandsäkring, nytt tak och nya fasader 2,6 MSEK.
- Stambyten vid Skolvägen 1,4 MSEK och vid Lundagatan 2,3 MSEK.

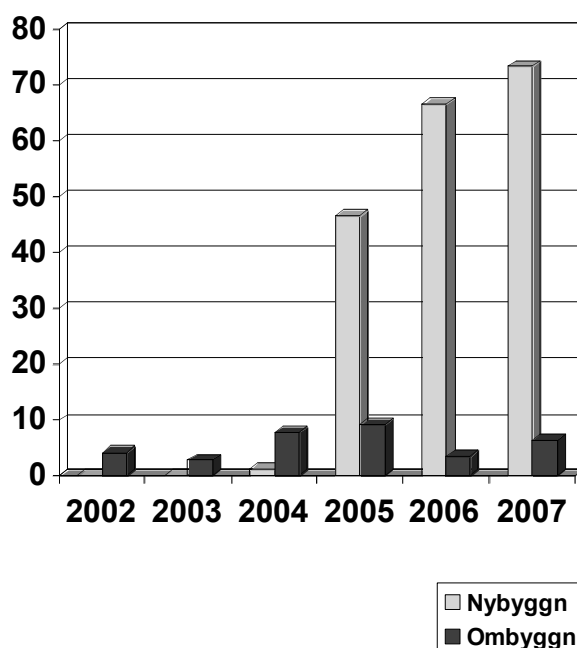
Vidare har under året avslutade investeringsprojekt omförts från pågående projekt till byggnader i balansräkningen.

- Ombyggnad av Järnåldersvägen för fuktskador 6,6 MSEK
- Fasadrenovering Skördegången 7,6 MSEK
- Sju mindre projekt tillsammans 2,4 MSEK

Efter verksamhetsåret planerade större investeringar

- Slutförande av nybyggnation med 32 lägenheter i kv. Tumlaren.
- Anskaffning av mark och uppförande av lägenheter för trygghetsboende i Västerljung.
- Tillbyggnad av Trosagården, om hyresgästen Trosa kommun, beställer sådan.

Investeringar, MSEK



Resultat och ställning

Bolagets ekonomiska läge för 2007 kännetecknas av ökad volym:

- Balansräkningens omslutning ökar 21,5 (24) % p.g.a. nyinvesteringar,
- Hyresintäkterna ökar 5% genom de färdigställda lägenheterna på kv. Teologen. Övriga intäkter minskar kraftigt jämfört med föregående år, eftersom 2006 innehöll engångsintäkter i form av försäkringsersättning för brand samt ersättning för förstörd lägenhet. Totala omsättningen blir därför 1,9 % lägre än 2006.

Kassalikviditeten, d.v.s. betalningsförmågan på kort sikt, har under året förbättrats till följd av erhållna investeringsbidrag. På boksluts-dagen uppgick *kassa och bank* till 7,6 (6,4) MSEK samt outnyttjad checkräkningskredit till 3 (3) MSEK. *Balanslikviditeten*, dvs. förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder uppgick vid årets slut till 64 (59) %.

Företagets *soliditet* har under 2007 minskat till 15,3 (18,8) %. Utvecklingen att förmögenheten sjunker beror på att investeringar i kv. Teologen och kv. Tummlaren sker med lånefinansiering.

Bolagets *räntebidragsberoende*, d v s erhållna räntebidrag i procent av rörelsens intäkter, har minskat under en 10-årsperiod från 8,4 % år 1998 till 1,3 % 2007.

Denna utveckling föranleds av statliga beslut och ytterligare nedtrappning sker de närmaste åren.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 10,6 (8,8) MSEK. Detta kassaflöde tillsammans med flöde från finansieringsverksamheten 70,1 (67,9) MSEK har använts i investeringsverksamheten - 80,3 (-70,4) MSEK. Årets totala kassaflöde är +1,25 (+6,4) MSEK, vilket motsvarar förändringen i likvida medel sedan årets början.

Resultat efter finansiella poster (resultat före bokslutsdispositioner och skatt) uppgår till -1,2 (4,5)

MSEK. Fg år var främst pga försäkrings- och skadeersättningar inte ett fullt jämförbart verksamhetsår. Borträknas dessa intäkter på 4,8 MSEK för 2006 hade det året resultat efter finansiella poster på -0,3. Förändringen under 2007 beror främst på ökade avskrivningar och räntekostnader.

Jämfört med Budget 2007 är det följande orsaker som utgör huvudförklaring till årets *budgetavvikelser* på sammantaget -1,6 MSEK:

	MSEK
Budgeterat resultat	2,0
Hyresintäkter, hyresbortfall och hyresrabatter	-0,9
El, vatten, värme, sophämtning	-0,1
Underhållskostnader	0,1
Fastighetsskötsel och reparationer	-1,7
Administration	-0,4
Försäkringar och ersättningar för men i nyttjandet	-0,3
Finansiella kostnader / intäkter	-0,2
Avskrivningar	0,7
Återföring från ersättningsfond	1,4
Övriga bokslutsdispositioner	0,2
Övriga kostnader och skatter, sammantaget	-0,4
Årets resultat	0,4 MSEK

Statlig inkomstskatt har beräknats till 219 kkr, att jämföras med fjolårets skatt som uppgick till 848 kkr.

Bokslutsdispositioner bestod under 2006 av huvudsakligen av avsättningar, medan år 2007 innebär att dessa återföres för disponering. Bland bokslutsdispositioner 2007 sker dels avskrivning utöver plan för inventarier, dels avsättning till periodiseringsfond och återföring av periodiseringsfond från 2002, dels återföring ur ersättningsfond.

Redovisat resultat 2007 efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 390 (1 241) kkr.

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

Flerårsöversikt TROBO

Resultaträkning (kk)	2003	2004	2005	2006	2007
Nettoomsättning	50 483	53 870	56 541	64 455	63 226
Rörelsens kostnader	-42 102	-47 694	-49 126	-52 890	-54 472
Rörelseresultat	8 381	6 176	7 415	11 565	8 754
Finansnetto	-7 697	-6 786	-6 228	-7 073	-9 955
Resultat före bokslutsdisp.	684	-610	1 187	4 492	-1 201
Bokslutsdispositioner	219	734	38	-2 669	1 604
Resultat före skatt	903	124	1 225	1 823	403
Periodens skatt	-465	303	-840	-582	-13
Årets resultat	438	427	385	1 241	390

Flerårsöversikt TROBO

Balansräkning (kk)	2003	2004	2005	2006	2007
Tillgångar					
Materiella anlägg.n.tillgångar	207 837	235 444	284 705	346 004	417 418
Finansiella anlägg.n.tillgångar	4 756	4 164	3 784	3 885	3 948
S:a anläggningstillgångar	212 593	239 608	288 489	349 889	421 366
Omsättningstillgångar	2 655	2 730	2 718	10 331	16 046
S:a Tillgångar	215 248	242 338	291 207	360 220	437 412
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	36 722	63 011	63 258	64 389	64 659
Obeskattade reserver	2 643	1 910	1 873	4 542	2 938
Långfristiga skulder	165 725	157 985	204 669	273 777	344 795
Kortfristiga skulder	10 158	19 432	21 407	17 512	25 020
S:a eget kapital och skulder	215 248	242 338	291 207	360 220	437 412

Nyckeltal

Kapital och finansiering

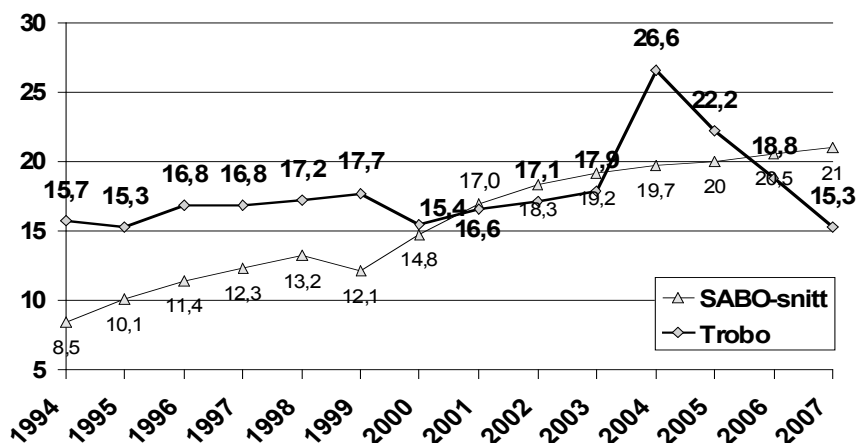
		2003	2004	2005	2006	2007
1 Soliditet	%	17,9	26,6	22,2	18,8	15,3
2 Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde	%	95	80	81	87	89
3 Skuldsättningsgrad	ggr	4,6	2,8	3,5	4,3	5,6

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

Soliditet (%)

(Eget kapital + 0,72 x obes. reserver)/totalt kapital



Lönsamhet och risk

		2003	2004	2005	2006	2007
1 Avkastning på justerat eget kapital	%	1,8	-0,9	1,8	6,6	-1,8
2 Avkastning på totalt kapital	%	4,5	3,2	3,1	3,6	2,2
3 Direktavkastning	%	7,1	5,3	5,0	5,7	4,0
4 Räntetäckningsgrad	ggr	1,8	1,7	2,1	2,6	1,7
5 Räntebidragsberoende	%	2,3	2,8	2,6	1,7	1,3
6 Hyresnivå, bostäder	kr/kv m	749 15	768	788 14	815	842
7 Driftnetto	kkr	226	12 941	569	15 824	17527
Yta bostäder, 1000-tal kvm	kvm	57,6	57,6	57,6	60,7	62,5

Framtida utveckling

Prognosen för 2008 innehåller en viss osäkerhet om intäktsutvecklingen, främst vad avser hyresbortfall. Däremot är hyresnivå fastställd för 2008.

Trosabygdens Bostäder AB ska slutföra nybyggnation med ytterligare 24 lägenheter i kv. Tummlaren.

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

- inriktningen och villkoren för de allmännyttiga bostadsföretagen
- kompetensförsörjning vid pensionsavgångar
- behovet av stambyte i samtliga fastigheter byggda på 1950- och 1960-talet
- behovet av badrumssanering i samtliga fastigheter byggda på 1950- och 1960-talet
- fortsatt sanering för fuktskador i andra fastigheter med liknande grundläggningskonstruktion som Järnåldersvägen

- ägardirektiv från Trosa kommun att bolaget ska genomföra byggande av trygghetsboende i Västerljung
- eventuella ytterligare ägardirektiv om bolagets medverkan i stadsbyggnadsprojekt
- kapitalförsörjning till bolaget för sådant ändamål
- eventuell ombyggnad av hyreslägenheter till bostadsrätter om önskemål finns
- eventuell försäljning av fastigheter om annan kapitalförsörjning inte kan anordnas
- ombyggnad av kommersiella fastigheter i Trosa centrum efter kunders behov

Väsentliga inträffade händelser efter räkenskapsårets utgång

- uppgörelse om hyror för 2008
- marknadsföringsåtgärder för att öka uthyrningsgraden
- utredning om lokalvård och beslut om upphandling därav.

Styrelsens förslag till beslut om vinstutdelning från Trosabygdens Bostäder AB, org.nr 556476-7704, till aktieägaren på årsstämman 2008-05-06

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat från föregående år

9 034 005:49

Årets resultat

390 134:58

Totalt

9 424 140:07

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet med 0,02 % till 15,25%.

Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3st.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman besluta

att utdelning utbetalas dagen efter årsstämmans beslut

att utdelning i enlighet med Lag om allmännyttiga bostadsföretag

sker med

133 380:00

att i ny räkning överföres

9 290 760:07

9 424 140:07

För närmare bedömning av 2007 års resultat och ekonomisk ställning per 2007-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kkr

	Not	2007	2006
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	1	62 845	59 562
Övriga rörelseintäkter	2	381	4 893
		63 226	64 455
RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader	3, 4, 6	-38 192	-37 010
Personalkostnader	5	-7 507	-6 856
Avskrivningar	7	-8 759	-8 392
Övriga rörelsekostnader		-14	-632
		-54 472	-52 890
RÖRELSERESULTAT		8 754	11 565
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgång	8	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	189	148
Räntebidrag		840	1 093
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 986	-8 316
		-9 955	-7 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 201	4 492
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner	11	1 604	-2 669
Periodens skatt	12	-13	-582
ÅRETS RESULTAT		390	1 241

BALANSRÄKNING PER 31/12

Belopp i kkr

TILLGÅNGAR**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR***Materiella anläggningstillgångar*

	Not	2007	2006
Byggnader	13, 18	318 319	263 993
Markanläggningar	14	5 921	5 717
Mark	15, 18	22 420	22 420
Inventarier	16	1 106	1 016
Pågående ny- och ombyggnader	17	69 652	52 858
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		417 418	346 004

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	40	40
Uppskjutna skattefordringar	20	3 713	3 626
Andra långfristiga fordringar	21	195	219
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 948	3 885

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**421 366 349 889****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR***Varulager m m*

Lager och förråd		369	367
------------------	--	-----	-----

Kortfristiga fordringar

Hyres- och kundfordringar		1 660	357
Övriga fordringar	22	5 538	2 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	835	953
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		8 033	3 571

Kortfristiga placeringar

Fonder		0	0
--------	--	---	---

Kassa och bank

7 644 6 393

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**16 046 10 331****SUMMA TILLGÅNGAR****437 412 360 220**

BALANSRÄKNING PER 31/12

Belopp i kkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER**EGET KAPITAL**

24

Bundet eget kapital

Aktiekapital

28 600

28 600

Reservfond

26 635

26 635

Summa bundet eget kapital

55 235

55 235

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 034

7 913

Årets resultat

390

1 241

Summa fritt eget kapital

9 424

9 154

SUMMA EGET KAPITAL

64 659

64 389

OBESKATTADE RESERVER

Avskrivning utöver plan, inventarier

130

200

Periodiseringsfond

25

2 449

2 545

Ersättningsfond

359

1 797

SUMMA OBESKATTADE RESERVER

2 938

4 542

SKULDER***Långfristiga skulder***

26

Skulder till kreditinstitut

344 795

273 777

Summa långfristiga skulder

344 795

273 777

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

26

1 504

1 504

Checkräkningskredit

27

2 988

3 021

Leverantörsskulder

14 646

4 249

Skatteskulder

78

77

Övriga kortfristiga skulder

28

333

342

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

29

5 471

8 319

Summa kortfristiga skulder

25 020

17 512

SUMMA SKULDER

369 815

291 289

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

437 412

360 220

STÄLLDA SÄKERHETER

30

173 389

173 389

(därav i eget förvar)

(1133)

(1133)

ANSVARSFÖRBINDELSER

31

84

84

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kkr

	Not	2007	2006
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-1 201	4 492
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		8 759	8 392
Nedskrivning		0	632
Realisationsvinster /-förluster		34	-5
		7 592	13 511
Betald inkomstskatt		-5	-583
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet		7 587	12 928
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning (-) resp minskning (+) av lager		-2	-151
Ökning (-) resp minskning (+) av korta fordringar		-4 471	-1 081
Ökning (+) resp minskning (-) av korta skulder		7508	-2823
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		10 622	8 873
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-62	-101
Förvärv av byggnader och markanläggningar	32	-79 740	-69 979
Avyttring av byggnad och mark		0	0
Förvärv av inventarier		-583	-337
Avyttring av inventarier		116	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-80 269	-70 417
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		0	0
Upptagna lån/inlösen av lån		72 621	69 686
Amortering av skuld		-1 604	-1 650
Utbetald utdelning		-120	-110
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		70 897	67 926
ÅRETS KASSAFLÖDE		1 250	6 382
Likvida medel vid årets början		6 394	11
Likvida medel vid årets slut		7 644	6 393

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Redovisning av fastigheter

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

Avskrivningar

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. Nedskrivning tillämpades 2006 för del av fastighet enl. RR 17, pga brand och rivning.

Ny-, till- och ombyggnader

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

Pågående ny- och ombyggnader

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

Finansiella anläggningstillgångar

De finansiella anläggningstillgångarna har värderats till anskaffningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder har värderats enligt följande:

- Förråd har 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.

Ersättningsfond

För del av erhållen försäkringsersättning t.f.a. brand gjordes avsättning till ersättningsfond 2006. Under 2007 disponeras ersättningsfonden i proportion till den upparbetade investeringsvolymen i projektet.

Trosabygdens Bostäder AB
Noter till resultaträkningen

556476-7704

Belopp i kkr

Not 1	Hyresintäkter	2007	2006
	Bostäder	53 007	49 454
	Lokaler	11 017	10 880
	Garage	566	665
	Bilplatser	744	735
		65 334	61 734
	Avgår: outhyrda bostäder	-1 272	-894
	Avgår: outhyrda lokaler	-8	-29
	Avgår: outhyrda garage	-124	-78
	Avgår: outhyrda bilplatser	-182	-188
		-1 586	-1 189
	Avgår: Underhållsrabatter	-892	-932
	Avgår: övriga rabatter	-11	-51
		-903	-983
	Hyresintäkter, netto	62 845	59 562
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning för skadegörelse	149	1005
	Ersättning för indrivning, inkasso	90	128
	Övriga intäkter, ersättningar, reavinst	142	3760
		381	4893
Not 3	Externa kostnader		
	Material	556	633
	Tjänster	22 005	21 600
	Taxebundna kostnader	7 463	6 824
	Uppvärmning	6 946	6 578
	Fastighetsskatt	1 183	1 357
	Övriga externa kostnader	39	18
		38 192	37 010
Not 4	Ersättning till revisorerna		
	Revision		
	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	207	175
	KPMG	8	0
	Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	5	0
	KPMG	0	0

Not 5 Personalkostnader

Fastighetsskötsel	3 120	3 000
Reparatörer	1 012	939
Administration och styrelse	4 169	3 652
fördelade kostnader	-794	-735
	7 507	6 856

Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

2007		2006	
Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
15	10	15	10

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2007		2006	
Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)
5186	2930	4643	2637
	(409)		(408)

Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2007		2006	
Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
898	4288	802	3841

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 97 (109) 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 %	
	2007	2006	2007	2006
Ålderkategori -29	*	*	*	*
kvinnor	*	*	*	*
män	*	*	*	*
Ålderkategori 30-49	*	*	*	*
kvinnor	*	*	*	*
män	*	*	*	*
Ålderkategori 50-	14,21%	11,89%	*	*
kvinnor	*	*	*	*
män	*	*	*	*
Totalt	9,64%	8,71%	6,50%	5,72%

*) Redovisas ej p.g.a. undantagsregel i lagstiftningen, att uppgift inte ska lämnas om antalet anställda i gruppen är högst 10 eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ.

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

Driftkostnader:	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fastighetsskötsel	5 146	4 787
Reparationer	5 773	6 529
Elavgifter	3 041	2 570
Vattenavgifter	2 859	2 812
Sophantering	1 564	1 441
Värmekostnader	6 946	6 578
Administration	4 761	4 416
Marknadsföring	295	280
Risikkostnader	1 381	1 237
Hyresgästföreningen	204	266
Kabel TV-abonnemang	371	253
	<u>32 341</u>	<u>31 169</u>
Underhållskostnader:		
Bostäder	8 479	7 457
Lokaler	414	305
Gemensamt	3 282	3 578
	<u>12 175</u>	<u>11 340</u>
Fastighetsskatt	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Årets fastighetsskatt	1 183	1 357
Avseende tidigare år	0	0
	<u>1 183</u>	<u>1 357</u>

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	8 012	7 627
	Markanläggningar	404	373
	Inventarier	343	392
		8 759	8 392
Not 8	Resultat från övriga värdepapper, som är anläggningstillgång		
	Utdelning på värdepapper och andelar	2	2
	Ränteintäkter på värdepapper	0	0
		2	2
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande poster		
	Ränteintäkter	177	141
	Övriga finansiella intäkter	12	7
		189	148
Not 10	Räntekostnader och liknande poster		
	Räntekostnader, fastighetslån	9 202	7 781
	Räntekostnader, övr krediter	1 554	343
	Övriga finansiella kostnader	230	192
		10 986	8 316
Not 11	Bokslutsdispositioner		
	Avsättning till periodiseringsfond	-260	-1 009
	Återföring periodiseringsfond	356	138
	Avsättning till ersättningsfond		-1 797
	Återföring ersättningsfond	1 438	
	Avskrivning utöver plan, inventarier	70	-1
		1 604	-2 669
Not 12	Periodens skatt		
	Skatt på årets resultat	219	848
	Skatt avseende tidigare år	-119	-33
	Uppskjuten skatt *)	-87	-233
		13	582

Latent skattekostnad på obeskattade reserver uppgår till 1105 (1272) kkr beräknat på inkomstskattesatsen 28 procent.

*) 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 3 712 (3 626) kkr.



Noter till balansräkningen

Belopp i kkr

Not 13	Byggnader	2007	2006
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	377 896	300 055
	Avgår: Investeringsbidrag	-11 063	-11 537
	Nyanskaffningar under året		0
	Överf fr pågående arbeten	71 583	79 450
	Försäljningar under året	0	0
	Utrangeringar	0	-1 258
	Avgår: Investeringsbidrag under året	-9 203	-352
		429 213	366 358
	Ing. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-102 840	-95 716
	Försäljningar under året	0	0
	Utrangeringar	0	625
	Årets avskr. enl. plan på anskaffn.värden	-8 054	-7 274
		-110 894	-102 365
	Planenligt restvärde vid årets slut	318 319	263 993
Not 14	Markanläggningar		
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	9 124	8 108
	Avgår: Investeringsbidrag	-444	-456
	Nyanskaffningar under året	608	1 016
		9 288	8 668
	Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-2 963	-2 578
	Årets avskr. enl. plan	-404	-373
		-3 367	-2 951
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 921	5 717
Not 15	Mark		
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	22 420	22 424
	Nyanskaffning / försäljning under året	0	-4
		22 420	22 420
Not 16	Inventarier		
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	4852	4602
	Nyanskaffningar under året	583	337
	Avyttringar och utrangeringar	-268	-87
		5 167	4 852
	Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-3 837	-3 532
	Avyttringar och utrangeringar	119	87
	Årets avskr. enl. plan	-343	-391
		-4 061	-3 836
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 106	1 016

			2007	2006	
Not 17	Pågående ny- och ombyggnader				
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		52 858	63 335	
	Nyanskaffningar under året		93772	76903	
	Avgår: Investeringsbidrag under året		0	0	
	Avgår: Under året överf. till byggnader		-71 583	-80 466	
	Avgår: Under året överf. till underhåll/byggnader		-4787	-6914	
	Avgår: Under året överf. till mark		0	0	
	Avgår: Under året överf. till markanläggningar		-608	0	
			<u>69 652</u>	<u>52 858</u>	
Not 18	Taxeringsvärden	m dämpn.regel	beslutade		
	Byggnader	220 473	342 984	211 809	
	Mark	38 614	95 528	45 638	
		<u>259 087</u>	<u>438 512</u>	<u>257 447</u>	
Finansiella anläggningstillgångar					
Not 19	<u>Andra långfristiga värdepappersinnehav</u>				
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		40	40	
	Försäljning under året		0	0	
	Nyanskaffningar under året		0	0	
			<u>40</u>	<u>40</u>	
<u>Spec. av andra långfr. värdepappersinnehav</u>					
		<u>Andelar</u>	<u>Nom. värde</u>	<u>Ansk.värde</u>	<u>Bokf. värde</u>
	Husbyggnadsvaror HBV	1	40	40	40
					<u>40</u>
Not 20	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 28% 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.				
	Uppskjuten skattekostnad avs.temporära skillnader		<u>3 713</u>		<u>3 626</u>
Not 21	<u>Andra långfristiga fordringar</u>				
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		219		351
	Förändring under året		-24		-132
			<u>195</u>		<u>219</u>
<u>Spec. av andra långfristiga fordringar</u>					
	Återbäringsmedel HBV		<u>195</u>		219

Not 22	Övriga fordringar	2007	2006
	Aktuell skattefordran	4 495	277
	Moms tjänster och lokaler	77	0
	Övrigt	966	1 984
		<u>5 538</u>	<u>2 261</u>

Not23	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	664	747
	Upplupna intäkter		
	Upplupna inkomsträntor	38	7
	Upplupna räntebidrag	133	199
	Övr upplupna intäkter		
		<u>835</u>	<u>953</u>

Not 24	Eget kapital					
		<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat *</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
	Ing. eget kapital 2006-01-01	28 600	26 635	7 638	385	63 258
	Vinstdisp. enl. bolagsstämma					
	Utdelning			-110		-110
	Omföring föreg års resultat			385	-385	0
	Årets resultat				1 241	1 241
	<u>Utg. eget kapital 2006-12-31</u>	<u>28 600</u>	<u>26 635</u>	<u>7 913</u>	<u>1 241</u>	<u>64 389</u>
	Vinstdisp. enl. bolagsstämma					
	Utdelning			-120		-120
	Omföring föreg års resultat			1 241	-1 241	0
	Årets resultat				390	390
	<u>Utg. eget kapital 2007-12-31</u>	<u>28 600</u>	<u>26 635</u>	<u>9 034</u>	<u>390</u>	<u>64 659</u>

Aktiekapitalet fördelas på 28 600 aktier med kvotvärdet 1 000 kronor.

* justerat med ny redovisningsprincip 2002, BFNAR 2001:1 inkomstskatter



Not 25	Periodiseringsfond	2007	2006
	Periodiseringsfond vid 2002 års taxering	0	356
	Periodiseringsfond vid 2003 års taxering	346	346
	Periodiseringsfond vid 2004 års taxering	259	259
	Periodiseringsfond vid 2005 års taxering	0	0
	Periodiseringsfond vid 2006 års taxering	575	575
	Periodiseringsfond vid 2007 års taxering	1009	1009
	Periodiseringsfond vid 2008 års taxering	260	0
		2 449	2 545

Not 26	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
		132 113 (88 940)	129 475 (106 796)

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid med ränteswap

Räntebindning till

	2007-12-31		2006-12-31	
	Lånebelopp	Andel av lån %	Lånebelopp	Andel av lån %
Lån med rörlig ränta	28 211	9,7%	25 074	10,6%
2007		0,0%	15 718	6,6%
2008	16 524	5,7%	18 357	7,8%
2009	33 632	11,6%	28 204	11,9%
2010	30 586	10,6%	18 419	7,8%
2011	51 371	17,7%	23 960	10,1%
2012	20 350	7,0%	20 650	8,7%
2013	15 000	5,2%	15 000	6,3%
2014	30 000	10,4%	0	0,0%
2015	14 125	4,9%	14 235	6,0%
2016		0,0%	0	0,0%
2017>	50 000	17,3%	56 911	24,1%
Summa räntebärande fastighetslån	289 799	100,0%	236 528	100,0%
Avgår: kortfristig del	-1 504		-1 504	
Byggnadskreditiv	56 500		38 753	
S:a långfr. skulder till kreditinst.	344 795		273 777	

Not 27	Checkräkningskredit	2007	2006
	Checkräkningskredit, beviljad 6 000	2988	3021

Not 28	Övriga kortfristiga skulder	2007	2006
	Moms tjänster och lokaler	0	76
	Personalens källskatt	173	140
	Upplupna arbetsgivaravgifter	159	126
	Övriga kortfristiga skulder	1	0
		333	342

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007	2006
Upplupna kostnader		
Upplupna semesterlöner	429	384
Upplupna personalomkostnader	226	205
Upplupna utgiftsräntor	905	701
Upplupna uppvärmningskostnader	43	36
Upplupna el-, vatten- och renhålln.kostn.	357	637
Övriga upplupna kostnader	1 354	3 287
Förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 157	3 069
	5 471	8 319

Not 30 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	173 389	173 389
------------------------	----------------	----------------

Not 31 Ansvarsförbindelser

Garantiförbindelse FASTIGO

	84	84
--	-----------	-----------

Not 32 Investeringar

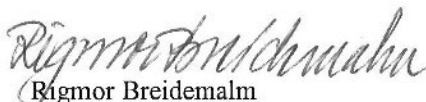
Förvärv av byggnader	0	0
Förvärv av mark	0	0
Markanläggningar	0	1 016
Om-och tillbyggnader	0	0
Pågående nybyggnad	82 506	65 486
Pågående om-och tillbyggnad	6 479	3 487
Investeringsbidrag	-9 245	
	79 740	69 989

Trosa den 1 april 2008



Sören Pettersson

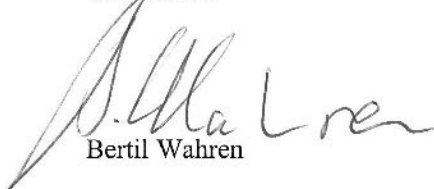
Ordförande



Rigmor Breidemalm



Roland Alvinger



Bertil Wahren



Ove Jansson



Lennart Ekerbring

VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2008



Peter Högström

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Miljöbokslut 2007

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



Företaget skall

- sträva efter rätta 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 kunskap och 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.

De två olyckorna som inträffade under 2006 har utgjort förutsättningar även för miljöarbetet under 2007. De kommenteras under p. 1 och 2. Flertalet av de mål som företaget tidigare fastställt har uppnåtts. Nedan kommenteras några av dessa mål samt några nya målsättningar.

1. Branden på Stensundsvägen 21 blev miljö-mässigt färdighanterad under 2006. Analysresultat visade att samtliga metallhalter i mark efter branden låg under riktvärdet för känslig markanvändning. Slutsatsen från den utredning, som miljökontoret godkände 2006, var att framtida markanvändning för bebyggelse är ofarlig. Det sista steget av miljöåtgärder var marktäckning med färsk matjord, varefter en Odell-platta anlades före årsskiftet 2006/2007 som grund till ett av de nya husen på fastigheten.

2. Den lägenhet som blev "kontaminerad" av en oreglerad husdjurshållning har krävt en genomgående sanering. Lägenheten var otjänlig för bostadsändamål efter skadan. Den skadade lägenheten har röjts ut, sanerats, och först efter 9 månader kunde renoveringsarbeten påbörjas. 14 månader efter skadans upptäckt var lägenheten renoverad och klar för användning som bostad. I processen har miljökontoret, länsveterinär, Stahrebolaget samt byggentreprenör medverkat.

Vid saneringen har dels kemisk metod, dels mikrovågstorkning använts. All inredning har utbytts i lägenheten. I tre angränsande lägenheter har ventilation rengjorts och viss ommålning skett.

3. Sedan flera år tillämpas "Gröna påsen"-systemet i företagets fastigheter, d.v.s. hyresgästerna sorterar sina sopor och lägger matavfallet i en grön påse. 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 uppvärmning av fjärr-värmesystemet i Järna. Det som blir kvar är vanlig jord som kan föras tillbaka i kretsloppet.
4. Bolaget 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.

5. Det hårda vattnet utgör ett mycket stort och kostnadskrävande underhållsproblem som föranleder renoveringar av ledningsnät i fastigheterna och av installerade tvättmaskiner etc.
6. Huvuddelen av städningen sker utan kemikalier.
7. Vid upphandling av årsentreprenader för målning och golvarbeten har höga miljökrav ställts på såväl material som på arbetets utförande. Entreprenörerna tar hand om restprodukter.
8. Företagets fastigheter genomgår kontinuerligt obligatoriska ventilationskontroller. Större fel och brister har krävt ombyggnader för att erhålla ett bra inomhusklimat. Härvid byter bolaget till miljövänliga fläktar som är energisnåla.
9. Företaget har miljödeklarerat sina fastigheter sedan 1998.
10. Miljöbränsle används till gräsklippare, häcksaxar m m.
11. Företaget har sedan 1998 större delen av fastigheterna uppvärmning via fjärrvärme (biobränsle). Företaget har tecknat löpande avtal om värmeleveranser i både Trosa och Vagnhärad.

Anslutning till Närvärme har skett enligt följande:

År	Fastighet/-er	Antal lägenheter	Yta (kvm)
1998:	Sälen 4 och 7 Tumlaren 1 Trosalund	406	26 902
1999:	Kyrkan 13 Näcken 7 Karlsborg 9 Biskopen 53	39	6 860
2001:	Fagerhult 2:7, 2:8 och 2:9 Norra Husby 9:1 Norra Husby 3:6	163	10 954
2002:	Skötkarlen 1 Rådstugan 1 (Biblioteket)	22	2 719
2005:	Teologen et. 1	30	2 267
2006:	Teologen et. 2	32	2 467
2007:	Teologen et. 3	40	2 538

- Trosa Närvärme AB och Energisystem i Trosa AB och därefter EON Värme AB har inte klarat av att helt leverera biobränslebaserad värme i Vagnhärad, utan där har värme producerats med olja. Under året har EON Värme AB meddelat att fjärrvärmeanläggningarna kommer att säljas till Statkraft, med övertagande under första/andra kvartalet 2008.
12. Inköp av miljöklassificerade eller miljöanpassade produkter för kontorets verksamhet tillämpas.
13. Restprodukthantering tillämpas inom hela vårt verksamhetsfält, till exempel beträffande tonerkassetter för skrivare i datornätet.
14. Vid större renoveringar och nyproduktion tillämpas kvalitetsplaner, kontrollplaner och ekologiska programbeskrivningar för att verifiera materialval och arbetsmetoder. Företaget ställer även krav på entreprenörerna att källsortera och återanvända sitt byggavfall.
15. Vid renovering av tvättstugor sker byte till energi- och vattensnåla maskiner av kända varumärken. Vid renovering av trapphus sker också byte till energisnåla och närvarostyrda armaturer.
16. 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. Nya elmätare för fjärravläsning har installerats under 2007.
17. E-gain prognosstyrning med utomhus-temperaturprognoser från SMHI har införts på Ägogången, kv. Tumlaren, Borgargatan samt Skötkarlen 1. Metoden sänker uppvärmningskostnaden.
18. Temperatur- och tryckstyrda takfläktar minskar energiåtgången vid Trosalund 1 och Trosalundsberget. Där införs även värmebalansering med hjälp av flödesstyrning av värmeradiatorerna. I undercentral vid Trosalundsberget har bytts ut styr- och reglerutrustning samt effektivare pumpar för bättre fördelning av värme mellan de två underliggande näten.

19. Ett flertal fastigheter är idag eluppvärmda, där hyresgästen själv betalar värmen via sin elräkning. För lägenheter som byggts om på Järnåldersvägen samt vid ombyggnader av fasader på Skördegången har bättre isolering byggts in, vilket leder till lägre elförbrukning för uppvärmning.
20. För 60 lägenheter på Skolvägen i Vagnhärad där hushållselen ingått i hyran skedde konvertering till individuell mätning i början av 2006.
21. Lägenheter på Järnåldersvägen där fel i dräneringen orsakat mögelskador har sanerats och byggts om med helt ny inredning.
22. En ny arbetsmiljöpolicy fastställdes under 2005. För att uppnå systematiskt arbetsmiljöarbete har under 2007 uppföljning skett genom ett seminarium för all personal.
23. Fastighetsnära sopsortering av plast, tidningar/papper och förpackningar påbörjades på Skördegången under 2006. Framöver kommer Fodergången och kv. Teologen också att få den möjligheten.
24. En miljöbil el/hybrid har anskaffats till VD som tjänstebil. Den ersatte den tidigare förmånsbil som VD enligt avtal har rätt till.
25. Mätning av radon har skett i lägenheter i fastigheten Sälen 4. Resultaten visade värden på 400 Bq/m³, vilket alltså överstiger det gränsvärde på 200 Bq/ m³ som ska klaras av till år 2020.
För att komma till rätta med problemet har bolaget till följd av undersökningen låtit projektera förbättrad ventilation, som installeras under 2007 / 2008. Fortsatta mätningar av radonvärden görs för de andra fastigheter som är uppförda i samma byggmaterial.
26. Energideklarationer av varje byggnad på varje fastighet påbörjas under 2008.

Miljörevision

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

Till bolagsstämman i Trosabygdens bostäder AB
Organisationsnummer 556476-7704

Granskningsrapport för år 2007

Vi, av fullmäktige i Trosa kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet under år 2007.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för uttalanden nedan.

Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Trosa den 17 mars 2008



Ann-Marie Jönsson



Sten Jonasson

Revisionsberättelse**Till årsstämman i****Trosabygdens Bostäder AB**

Org nr 556476-7704

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Trosabygdens Bostäder AB för år 2007. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping den 2/4 2008



Peter Högström
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSBESTÅND 2007-12-31

Fastighet	Färdig- ställnings- år	Bostäder				Lokaler		Tax.värde	
		antal	yta	hyra kr/kvm	inkl. värme	antal	yta	totalt	kr
Vagnhärad									
Fagerhult 2:210	1973/2005	31	1956	712,36	nej			9 796	
Fagerhult 2:84	1972	60	3196	705,27	nej	5	158	16 052	
Fagerhult 2:9	1970	60	3384	813,17		1	80	19 052	
Fagerhult 2:7	1966	36	2952	800,90		3	137	16 022	
Fagerhult 2:8	1968	18	1476	801,31		5	182	8 097	
Fagerhult 3:11						1	4993	0	
Norra Husby 9:1	1961	38	2075	844,33		2	408	13 697	
Norra Husby 1:36	29/52/96/97	11	512	957,97		4	485	4 314	
Södra Husby 5:64	1971	6	372	909,50	*)			1777	
Mölndal 1:57	1989	14	1078	701,36	nej			5 796	
Norra Husby 1:12	18/98	} 14	1302	944,98		3	} 65	} 9 188	
Norra Husby 1:12	1991					1			
Norra Husby 1:320	1950					1	167	691	
Norra Husby 3:6	47/91	10	371	1090,71		2	35	3 004	
Summa Vagnhärad		305	18673	798,94		28	6710	107486	
Trosa									
Kyrkan 13	1952	8	366	824,49		3	58	2 299	
Skötkarlen 1	1957	22	1234	860,93		10	953	12 776	
Hamnfogden 1	1984					4	409	2 878	
Rådstugan 1	1985					1	532	0	
Näcken 12	1950	8	500	853,84		1	15	2 876	
Sälen 4	1952	28	1346	872,14		3	211	8 151	
Sälen 7	1965/02	66	3990	908,94		4	268	27 682	
Tumlaren 1	1966	97	6137	852,23		1	25	41 449	
Tumlaren 1, nya	2007	12	64	1281,00					
Trosalundsberget 1	1965	64	4223	826,57		2	540	26 984	
Trosalund 1	1970	142	8575	811,04		2	55	51 789	
Biskopen 53	1990	23	1683	863,84				11 124	
Bostället 52	1982	} 60	8444	732,25	nej	1	97	} 50 255	
Bostället 52	1988								
Teologen 1 & 2	2006	102	7272	1190,42				57280	
Karlsborg 9	1973/00					1	4311	35483	
Summa Trosa		694	43833	860,52		33	7474	331 026	
Summa företaget		999	62506	842,13		61	14184	438 512	

*) inkl. hushållsel



Stensundsvägen,
där eldsvåda förstörde radhus



Tomtagatan
före rivning



Ny fjärrvärmeledning



Kvarteret Tumlaren förändras

Stensundsvägen 15-19 växer fram

Ekensbergsgatan 45
före renovering



Installation



Ekensbergsgatan 45
brandsäkring och nytt tak





Trosabygdens Bostäder AB (TROBO)

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

www.trobo.se



Stensundsvägen 15-19