

Årsredovisning 2006



www.trobo.se
org.nr 556476-7704

Ett år av framgång och motgång

Ett av de mest händelserika åren i företagets historia har gått till ända. Året inleddes med efterverkningarna av att en medarbetare fått slutat sin anställning. Vidare var hyresförhandlingarna försenade jämfört med tidigare år. Sett i historiens ljus visar det sig att dessa båda var förhållandevis små störningar.

Under våren fortsatte vårt byggprojekt på kv. Teologen. Vi kunde med stolthet inviga vårt fina område den 19 maj i glädjens och trivsels tecken med tf landshövdingen och 400 andra gäster.

Som blixtar från en klar himmel kom då inom några sommarveckor två olyckor som gav stora följdverkningar och framför allt mycket merarbete. Först upptäcktes misär och stora skador i en lägenhet till följd av okontrollerad husdjurshållning. En fredagseftermiddag mitt i sommaren utbröt en brand i ett radhus. 14 lägenheter totalförstördes, ett 40-tal personer blev hemlösa. Lyckligtvis kom ingen till skada.

Efter båda olyckorna har Trobo kunnat evakuera de boende och inom kort erbjuda nya bostäder. Trobo är glada att vi fått förtroendet att vara de drabbades hyresvärd även i fortsättningen.

I kriser avslöjas företagets rätta jag. Vi kan med tacksamhet säga att Trobo kom igenom dessa kriser. Tack för allt stöd under processen ! Motgångar är en del av livet, så efter 2006 står vi bättre rustade att möta nya utmaningar - helst nya framgångar till övervägande del.

Lennart Ekerbring
VD





*Landshövdingen och landslaget
vid invigningen*



Servering



Kommunalrådet inviger Verkytgsgatan



*Entreprenören Givent / Nokon AB
bygger kv. Teologen*

Bolagets ordföranden



Besökare



*Första spadtaget för etapp 3
i kv. Teologen*





Renovering av Skördegången avslutades med markarbeten



Takkupor renoverade i kv. Skötkarlen



Trosalund, balkongrenovering



Rådhuset och bibliotek, förhyrs av Trosa kommun



Stenåldersvägen



Häradsgården, förhyrs av Trosa kommun

ÅRSREDOVISNING 2006



TROSABYGDENS BOSTÄDER AB

org.nr 556476-7704

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
Förvaltningsberättelse.....	1
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 2006.

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

Styrelsen som under året haft tio ordinarie och två extra sammanträden har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Rigmor Breidemalm	(s)	ordf
Sven-Eric Larsson	(m)	
Ulf Gustafsson	(s)	
Owe Jansson	(s)	
Guy Karlsson	* (c)	

* entledigad fr.o.m november

Personliga ersättare:

Eva Levin	**	(s)
Sten Jonasson	**	(m)
Erik Hellstrand		(mp)
Tommy Fogelberg		(v)
Birgit Johansson		(fp)

** entledigad fr.o.m december

Verkställande direktör

Lennart Ekerbring

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:

Rolf Hugert ** (m) med Ann-Marie Jönsson (s) som ersättare.

** entledigad fr.o.m december

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

- Fortsatt nybyggnation med 62 lägenheter på kv. Teologen etapp 1+2 enligt ägardirektivet att bygga 200 lägenheter.
- Beslut att starta nybyggnation av 40 lägenheter på kv. Teologen etapp 3 med anpassning till efterfrågan genom ändrat lägenhetsutbud.
- Beslut att återupptaga projektet med förtätning av kv. Tumlaren.

Övriga viktiga händelser

- Tf landshövdingen inviger kvarteret Teologen den 19 maj, visning av området för 400 besökare.
- En av Trosa kommun förhyrd lägenhet har blivit kontaminerad med omfattande skador och hyresförluster
- Vid brand i radhus totalförstördes Stensundsvägen 21 A-H samt vatten- och rökskadades Stensundsvägen 21 I-N.

I det följande redovisas förändringar under 2006 i verksamhetens olika områden.

Fastighetsförvaltning

Trosabygdens Bostäder AB förvaltade vid årets slut 954 lägenheter och ett 70-tal lokaler. Den förvaltade bostads- och lokalytan uppgick vid årets slut till 74 866 (72 019) m². Efter färdigställande under 2007 av etapp 3 i kv Teologen under 2007 tillkommer 40 lägenheter.

Fastighetsbestånd

Året innebar följande förändringar i det befintliga fastighetsbeståndet:

62 nya lägenheter i kv. Teologen et 1+2

2 lägenheter på Järnåldersvägen i Vagnhärad sammanläggs till en 5 rumslägenhet

1 lägenhet på Biblioteksvägen går över till blockförhyrning till Trosa kommun

14 lägenheter på Stensundsvägen 21 A-N måste rivas efter branden.

Hyror

Hyresförhandlingen för 2006 strandades och gav en uppgörelse med en intäktsförstärkning på 0,5 MSEK. Bostädernas genomsnittshyra var vid årets slut 821,50 kr/ m².

Uthyrningssituation och omflyttningar

Företaget har även under det gångna året uppvisat en mycket god uthyrningssituation. De vakanser som uppstått under året har varit lägenheter under renovering och reparation, några få lokaler samt garage och bilplatser. Hyresbortfall inträffar främst vid Järnåldersvägen p.g.a. ombyggnad, Stensundsvägen p.g.a. branden samt för fyra lägenheter t.f.a. kontamineringen.

Andelen omflyttningar har minskat från 25,4% (231 st) 2005 till 21,8% (208 st) år 2006 räknat på det totala beståndet. Av årets omflyttningar var 55 inom företaget. Orsaken är främst ombyggnaden av Järnåldersvägen med åtföljande evakueringar. Efter branden kunde Trobo inom en månad skaffa fram lägenheter för 11 av 14 familjer. Det ordnades genom förturer i bostadskön av humanitära skäl. En effekt därav blev ju att färre lägenheter var lediga under hösten, vilket bidrog till färre omflyttningar jämfört med året innan.

Miljö

Företagets styrelse har formulerat en miljöpolicy enligt nedan:

"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".

Till detta bokslut redovisas ett separat miljöbokslut som redovisar företagets miljöarbete.

Samverkan inom fastighetssektorn

Samverkan har genomförts med Trosa kommun beträffande årsupphandlingarna av entreprenader för målnings-, golv-, bygg-, vvs-, el- och glasarbeten. Samverkan har även förekommit inom storkundsgruppen av fjärrvärmekunder.

Underhåll

Fastighetsbeståndet består till stor del av äldre hus med ett stort renoveringsbehov och under 2006 utfördes underhåll för 11 340 (13 730) kkr. ROT-bidrag som söktes 2005 för underhållskostnader har erhållits.

Förutom lägenhetsunderhåll enligt avtal har följande större underhållsinsatser utförts under 2006:

- På Järnåldersvägen 48-54 samt 64-70 har renovering utförts efter fuktskador till följd av inläckande vatten. Arbetena har omfattat dränering, ny täckning av bottenplatta, ny golvisolering, samt ny inredning i lägenheter på bv.
- Balkongrenovering har utförts på Trosalundsgatan 7.
- Projektet med upprustning på Skördegången har slutförts med markarbeten.
- Stambyte har utförts vid Ö Långgatan 68.



- På fastigheten Skötkarlen 1 vid Ö Långgatan 24-26 har åtgärdats skador på takkupor samt utförts fönsterbyten.
- På Biblioteksvägen har en takreparation genomförts.
- På Trosalund har ett projekt för värmebalansering påbörjats.

Personal

Verksamheten har i huvudsak bedrivits med egen personal. Planerat underhåll och del av trappstädning utförs genom upphandlade entreprenörer. Styrelsen har under året beslutat om en mindre förändring av organisationen innebärande att en tjänst som kvartersvärd tillkommer. Motivet till förändringen är ökad volym av lägenheter.

Antal årsarbetare (beräknat efter genomsnittlig arbetstid)

Kvinnor	5,00	(5,0)
Män	10,00	(9,0)
Totalt	15,00	(14,0)

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.

Investeringar

Investeringar i fastighetsbeståndet uppgick under året till 69,0 (55,7) MSEK.

- Pågående nybyggnad av Tomtaklint-området, kv. Teologen et. 1 och 2 samt 3 med 65,5 MSEK.
- Ombyggnad av grund och inredning 2,4 MSEK vid Järnåldersvägen.
- Markarbeten vid Skördegången 0,6 MSEK.
- Stambyte 0,3 MSEK vid Ö Långgatan 68.

Efter verksamhetsåret planerade större investeringar

- Slutförande av nybyggnation med 40 lägenheter på kv. Teologen etapp 3.
- Det tidigare projektet för kv. Tummlaren med förtätning och rivning av lägenheter har varit vilande sedan 2003 i avvaktan på laga kraft för detaljplan och rivningslov. Under året 2006 har helt förändrade förutsättningar för projektet uppkommit:
 - Överklagandena har inte vunnit bifall.
 - Brand 2006-07-14 totalförstörde 14 lägenheter i kvarteret.
 - Uppgörelse har nåtts om ersättning från försäkringsbolaget för branden.
 - I avtalet med totalentreprenören för kv. Teologen finns en option som medger Trobo rätt att fortsätta med kv. Tummlaren till avtalade priser.
 - Regeringen har i budgetpropositionen uttalat att räntebidrag, investeringsbidrag samt investeringsstimulans avvecklas på sikt. Byggen påbörjade efter 2006.12.31 kommer inte att omfattas av bidragsformerna. Trobo har därför färdigställt grundläggning i kv. Tummlaren för tvättstugebyggnad före årsskiftet.

- Bolagets styrelse har beslutat och kommunfullmäktige har tillstyrkt att projektet i kv. Tumlaren genomförs. Det innebär ett modifierat projekt i förhållande till godkänd detaljplan så att endast viss del av byggrätt och planerad förtätning av området utnyttjas nu. Detaljplanen medger byggrätt för 62 lägenheter. Projektet innebär att 7 lägenheter rives utöver de 14 lägenheter som revs direkt efter branden och 44 lägenheter nybyggs, d.v.s. ett nettotillskott på 23 lägenheter. Bolagsstyrelsen har beslutat att genomföra projektet utan att begära ägartillskott av kapital.
- Huset längs Ekensbergsgatan 45 ingår inte nybyggnadsprojektet för kv. Tumlaren, men kommer att byggas om med brandsäkring och nya fasader samt markarbeten efter särskild upphandling.

Resultat och ställning

Bolagets ekonomiska läge för 2006 kännetecknas av kraftigt ökad volym:

- balansräkningens omslutning ökar 24 % p.g.a. nyinvesteringar,
- resultaträkningens omsättning ökar 14 % p.g.a. ökad volym genom de färdigställda lägenheterna på kv. Teologen samt övriga intäkter.

Kassalikviditeten, d.v.s. betalningsförmågan på kort sikt, har under året förbättrats till följd av erhållen försäkringsersättning, ROT-bidrag samt lägre volym av underhåll. På bokslutsdagen uppgick *kassa och bank* till 6,4 (0,011) MSEK samt outnyttjad checkräkningskredit till 3 (1,1) MSEK. *Balanslikviditeten*, dvs. förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder uppgick vid årets slut till 58,5 (12,7) %.

Företagets *soliditet* som ökades till 26,6 % genom nyemissionen av aktiekapital har under 2006 minskat till 18,8 (22,2) %. Utvecklingen att förmögenheten sjunker beror på att investeringen i kv. Teologen sker med lånefinansiering.

Bolagets *räntebidragsberoende*, d v s erhållna räntebidrag i procent av rörelsens intäkter, har minskat från 2,6 % 2005 till 1,7 % 2006. Genom statliga beslut sker ytterligare nedtrappning de närmaste åren. Bolag med högre andel räntebidrag är mer sårbara vid sådana reformer än vad Trobo är.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 8,8 (8,4) MSEK. Detta kassaflöde tillsammans med flöde från finansieringsverksamheten 67,8 (47,6) MSEK har använts i investeringsverksamheten – 70,2 (56) MSEK. Årets totala kassaflöde är +6,4 (-0,006) MSEK, vilket motsvarar förändringen i likvida medel sedan årets början.

Resultat efter finansiella poster (resultat före bokslutsdispositioner och skatt) uppgår till 4,5 (1,2) MSEK. Orsaken till resultatförbättringen 3 MSEK jämfört med föregående år är främst försäkringsersättning för brandskadan.

←

Jämfört med Budget 2006 är det följande orsaker som utgör huvudförklaring till årets budgetavvikelser på sammantaget 0,1 MSEK: MSEK

Budgeterat resultat	1,0
Hyresintäkter, hyresbortfall och hyresrabatter	-0,3
El, vatten, värme, sophämtning	0,9
Underhållskostnader	1,8
Fastighetsskötsel och reparationer	-1,3
Finansiella kostnader / intäkter	0,0
Avskrivningar och nedskrivningar	-0,3
Ersättning för skada	0,9
Försäkringsersättningar	3,5
Avsättning till ersättningsfond	-1,8
Övriga bokslutsdispositioner	-0,9
Avsättning för kontaminerad lägenhet	-1,0
Avsättning för brandsäkring	-0,7
Övriga kostnader och skatter, sammantaget	<u>-0,6</u>
Resultat efter finansiella poster	1,2 MSEK

Statlig inkomstskatt har beräknats till 848 kkr, att jämföras med fjolårets skatt som uppgick till 483 kkr.

Bland bokslutsdispositioner sker dels avskrivning utöver plan för inventarier, dels avsättning till periodiseringsfond och återföring av periodiseringsfond från 2001, dels avsättning till ersättningsfond med del av mottagen försäkringsersättning.

Redovisat resultat 2006 efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 1 241 (385) kkr.

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

Flerårsöversikt TROBO

Resultaträkning (kkr)	2002	2003	2004	2005	2006
Nettoomsättning	48 844	50 483	53 870	56 541	64 455
Rörelsens kostnader	-39 647	-42 102	-47 694	-49 126	-52 890
Rörelseresultat	9 197	8 381	6 176	7 415	11 565
Finansnetto	-8 123	-7 697	-6 786	-6 228	-7 073
Resultat före bokslutsdisp.	1 074	684	-610	1 187	4 492
Bokslutsdispositioner	-388	219	734	38	-2 669
Resultat före skatt	686	903	124	1 225	1 823
Periodens skatt	117	-465	303	-840	-582
Årets resultat	803	438	427	385	1 241



Flerårsöversikt TROBO

Balansräkning (kkkr)

Tillgångar

	2002	2003	2004	2005	2006
Materiella anlägg.n.tillgångar	211 453	207 837	235 444	284 705	346 004
Finansiella anlägg.n.tillgångar	4 827	4 756	4 164	3 784	3 885
S:a anläggningstillgångar	216 280	212 593	239 608	288 489	349 889
Omsättningstillgångar	7 995	2 655	2 730	2 718	10 331
S:a Tillgångar	224 275	215 248	242 338	291 207	360 220

Eget kapital och skulder

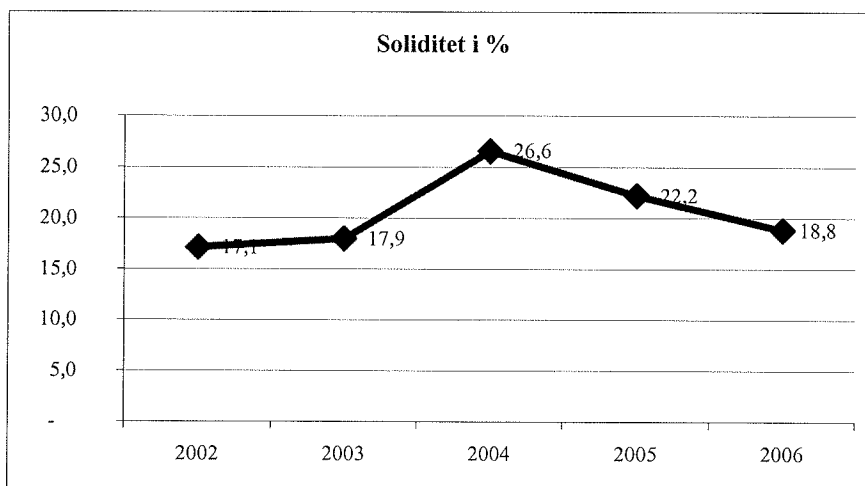
Eget kapital	36 284	36 722	63 011	63 258	64 389
Obeskattade reserver	2 862	2 643	1 910	1 873	4 542
Långfristiga skulder	171 314	165 725	157 985	204 669	273 777
Kortfristiga skulder	13 815	10 158	19 432	21 407	17 512
S:a eget kapital och skulder	224 275	215 248	242 338	291 207	360 220

Nyckeltal

Kapital och finansiering		2002	2003	2004	2005	2006
1 Soliditet	%	17,1	17,9	26,6	22,2	18,8
2 Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde	%	95	95	80	107	104
3 Skuldsättningsgrad	ggr	4,8	4,6	2,8	3,5	4,3

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



S

Lönsamhet och risk		2002	2003	2004	2005	2006
1 Avkastning på justerat eget kapital	%	2,8	1,8	-0,9	1,8	6,2
2 Avkastning på totalt kapital	%	4,8	4,5	3,2	3,1	3,5
3 Direktavkastning	%	7,0	7,1	5,3	5,0	5,6
4 Räntetäckningsgrad	ggr	1,8	1,8	1,7	2,1	2,6
5 Räntebidrag beroende	%	2,4	2,3	2,8	2,6	1,7
6 Hyresnivå, bostäder	kr/kvm	723	749	769	793	821
7 Driftnetto	kkkr	15 642	14 841	12 941	14 569	15 408
Yta bostäder, 1000-tal kvm	kvm	60,7	57,6	57,6	57,6	60,7

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.

Framtida utveckling

Prognosen för 2007 innehåller något lägre osäkerhet än för året 2006 vid motsvarande tidpunkt, eftersom hyresnivån är fastställd för 2007.

Trosabygdens Bostäder AB ska slutföra nybyggnation med 40 lägenheter på kv. Teologen etapp 3 samt 44 lägenheter i kv. Tumlaren.

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

- behovet av stambyte i samtliga fastigheter byggda på 1950- och 1960-talet,
- fortsatt sanering för fuktskador i andra fastigheter med liknande grundläggningskonstruktion som Järnåldersvägen
- nytt ägardirektiv från Trosa kommun att bolaget ska genomföra byggande av trygghetsboende samt hyreslägenheter i Västerlång

Väsentliga inträffade händelser efter räkenskapsårets utgång

- Detaljplanen för bostadsområdet i Västerlång har överklagats.
- Trobo har fått uppdrag av Trosa kommun att ta skötselansvar för samt att renovera Stationshusen i Vagnhärad.



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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat från föregående år	7 912 780:93
Årets resultat	<u>1 241 084:56</u>
Totalt	9 153 865:49

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet med 0,03 % till 18,75%. 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 119 860:00

att i ny räkning överföres 9 034 005:49

9 153 865:49

För närmare bedömning av 2006 års resultat och ekonomisk ställning per 2006-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

f

RESULTATRÄKNING

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	1	59 562	56 120
Övriga rörelseintäkter	2	4 893	421
		<u>64 455</u>	<u>56 541</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader	3, 4, 6	-37 010	-35 108
Personalkostnader	5	-6 856	-6 864
Avskrivningar	7	-8 392	-7 154
Övriga rörelsekostnader		-632	0
		<u>-52 890</u>	<u>-49 126</u>
RÖRELSERESULTAT		11 565	7 415
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgång	8	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	148	40
Räntebidrag		1 093	1 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 316	-7 755
		<u>-7 073</u>	<u>-6 228</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 492	1 187
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner	11	-2 669	38
Periodens skatt	12	-582	-840
ÅRETS RESULTAT		<u><u>1 241</u></u>	<u><u>385</u></u>

f

BALANSRÄKNING PER 31/12

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	13, 18	263 993	192 802
Markanläggningar	14	5 717	5 074
Mark	15, 18	22 420	22 424
Inventarier	16	1 016	1 070
Pågående ny- och ombyggnader	17	52 858	63 335
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>346 004</u>	<u>284 705</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	40	40
Uppskjutna skattefordringar	20	3 626	3 393
Andra långfristiga fordringar	21	219	351
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 885</u>	<u>3 784</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		349 889	288 489
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Varulager m m</i>			
Lager och förråd		367	216
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		357	326
Övriga fordringar	22	2 261	1 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	953	290
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 571</u>	<u>2 491</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Fonder		0	0
<i>Kassa och bank</i>		<u>6 393</u>	<u>11</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 331	2 718
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>360 220</u></u>	<u><u>291 207</u></u>

t

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

7 913

7 638

Årets resultat

1 241

385

Summa fritt eget kapital

9 154

8 023

SUMMA EGET KAPITAL**64 389****63 258****OBESKATTADE RESERVER**

Avskrivning utöver plan, inventarier

200

199

Periodiseringsfond

25

2 545

1 674

Ersättningsfond

1 797

0

SUMMA OBESKATTADE RESERVER**4 542****1 873****SKULDER*****Långfristiga skulder***

26

Skulder till kreditinstitut

273 777

204 669

Summa långfristiga skulder

273 777

204 669

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

26

1 504

1 627

Checkräkningskredit

27

3 021

4 093

Leverantörsskulder

4 249

9 909

Skatteskulder

77

83

Övriga kortfristiga skulder

28

342

273

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

29

8 319

5 422

Summa kortfristiga skulder

17 512

21 407

SUMMA SKULDER**291 289****226 076****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****360 220****291 207****STÄLLDA SÄKERHETER**

30

173 389

173 389

(därav i eget förvar)

(1133)

(1133)

ANSVARSFÖRBINDELSER

31

84

84

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		4 492	1 187
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		8 392	7 154
Nedskrivning		632	0
Realisationsvinster /-förluster		5	-34
		13 521	8 307
Betald inkomstskatt		-583	-839
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet		12 938	7 468
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning (-) resp minskning (+) av lager		-151	-111
Ökning (-) resp minskning (+) av korta fordringar		-1 081	129
Ökning (+) resp minskning (-) av korta skulder		-2823	909
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		8 883	8 395
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-101	380
Förvärv av byggnader och markanläggningar	32	-69 989	-55 679
Avyttring av byggnad och mark		0	-98
Förvärv av inventarier		-337	-604
Avyttring av inventarier		0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-70 427	-56 001
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		0	0
Upptagna lån/inlösen av lån		69 686	49 388
Amortering av skuld		-1 650	-1 638
Utbetald utdelning		-110	-138
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		67 926	47 612
ÅRETS KASSAFLÖDE		6 382	6
Likvida medel vid årets början		11	5
Likvida medel vid årets slut		6 393	11

C

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 har tillämpats 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. ROT-bidrag har redovisats som reducerade kostnader för underhåll (2005).

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 görs avsättning till ersättningsfond.

5

Belopp i kkr

Not 1	Hyresintäkter	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	Bostäder	49 454	45 625
	Lokaler	10 880	10 752
	Garage	665	659
	Bilplatser	735	711
		<u>61 734</u>	<u>57 747</u>
	Avgår: outhyrda bostäder	-894	-495
	Avgår: outhyrda lokaler	-29	-57
	Avgår: outhyrda garage	-78	-69
	Avgår: outhyrda bilplatser	-188	-202
		<u>-1 189</u>	<u>-823</u>
	Avgår: Underhållsrabatter	-932	-771
	Avgår: övriga rabatter	-51	-33
		<u>-983</u>	<u>-804</u>
	Hyresintäkter, netto	<u><u>59 562</u></u>	<u><u>56 120</u></u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning för skadegörelse	1005	103
	Ersättning för indrivning, inkasso	128	109
	Övriga intäkter, ersättningar, reavinst	3760	209
		<u>4893</u>	<u>421</u>
Not 3	Externa kostnader		
	Material	633	739
	Tjänster	21 600	20 160
	Taxebundna kostnader	6 824	6 558
	Uppvärmning	6 578	6 303
	Fastighetsskatt	1 357	1 337
	Övriga externa kostnader	18	11
		<u>37 010</u>	<u>35 108</u>
Not 4	Ersättning till revisorerna		
	Revision		
	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	175	129
	KPMG	0	0
	Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	0	0
	KPMG	0	0



Not 5 Personalkostnader

Fastighetsskötsel	3 000	3 275
Reparatörer	939	955
Administration och styrelse	3 652	3 434
fördelade kostnader	-735	-800
	6 856	6 864

Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

2006		2005	
Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
15	10	14	9

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2006		2005	
Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)
4643	2637	4645	2718
	(429)		(429)

Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2006		2005	
Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
802	3841	803	3842

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 109 (83) 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 %	
	2006	2005	2006	2005
Ålderkategori -29	*	*	*	*
kvinnor	*	*	*	*
män	*	*	*	*
Ålderkategori 30-49	*	*	*	*
kvinnor	*	*	*	*
män	*	*	*	*
Ålderkategori 50-	11,89%	3,02%	8,67%	0,00%
kvinnor	*	*	*	*
män	*	*	*	*
Totalt	8,71%	2,92%	5,72%	0,00%

*) 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.

8

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

Driftkostnader:	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Fastighetsskötsel	4 787	4 858
Reparationer	6 529	4 061
Elavgifter	2 570	2 391
Vattenavgifter	2 812	2 816
Sophantering	1 441	1 352
Värmekostnader	6 578	6 303
Administration	4 416	4 325
Marknadsföring	280	169
Riskkostnader	1 237	1 086
Hyresgästföreningen	266	194
Kabel TV-abonnemang	253	250
	<u>31 169</u>	<u>27 805</u>
 Underhållskostnader:		
Bostäder	7 457	7 077
Lokaler	305	264
Gemensamt	3 578	5 489
	<u>11 340</u>	<u>12 830</u>
 Fastighetsskatt	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Årets fastighetsskatt	1 357	1 337
Avseende tidigare år	0	0
	<u>1 357</u>	<u>1 337</u>



Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	7 627	6 413
	Markanläggningar	373	373
	Inventarier	392	368
		8 392	7 154
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	141	37
	Övriga finansiella intäkter	7	3
		148	40
Not 10	Räntekostnader och liknande poster		
	Räntekostnader, fastighetslån	7 781	7 478
	Räntekostnader, övr krediter	343	130
	Övriga finansiella kostnader	192	147
		8 316	7 755
Not 11	Bokslutsdispositioner		
	Avsättning till periodiseringsfond	-1 009	-574
	Återföring periodiseringsfond	138	631
	Avsättning till ersättningsfond	-1 797	0
	Avskrivning utöver plan, inventarier	-1	-19
		-2 669	38
Not 12	Periodens skatt		
	Skatt på årets resultat	848	483
	Skatt avseende tidigare år	-33	-73
	Uppskjuten skatt *)	-233	430
		582	840

Latent skattekostnad på obeskattade reserver uppgår till 1272 (524) 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 3 626 (3 393) kkr.



Noter till balansräkningen

Belopp i kkr

Not 13	Byggnader	2006	2005
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	300 055	300 147
	Avgår: Investeringsbidrag	-11 537	-11 537
	Nyanskaffningar under året	0	0
	Överf fr pågående arbeten	79 450	0
	Försäljningar under året	0	0
	Utrangeringar	-1 258	-92
	Avgår: Investeringsbidrag under året	-352	0
		366 358	288 518
	Ing. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-95 716	-89 303
	Försäljningar under året	0	0
	Utrangeringar	625	0
	Årets avskr. enl. plan på anskaffn.värden	-7 274	-6 413
		-102 365	-95 716
	Planenligt restvärde vid årets slut	263 993	192 802
Not 14	Markanläggningar		
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	8 108	8 002
	Avgår: Investeringsbidrag	-456	-456
	Nyanskaffningar under året	1 016	106
		8 668	7 652
	Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-2 578	-2 205
	Årets avskr. enl. plan	-373	-373
		-2 951	-2 578
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 717	5 074
Not 15	Mark		
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	22 424	22 124
	Nyanskaffning / försäljning under året	-4	300
		22 420	22 424
Not 16	Inventarier		
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	4602	4241
	Nyanskaffningar under året	337	604
	Avyttringar och utrangeringar	-87	-243
		4 852	4 602
	Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-3 532	-3 330
	Avyttringar och utrangeringar	87	166
	Årets avskr., enl. plan	-391	-368
		-3 836	-3 532
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 016	1 070

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Not 17	Pågående ny- och ombyggnader		
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	63 335	7 762
	Nyanskaffningar under året	76903	62 900
	Avgår: Investeringsbidrag under året	0	0
	Avgår: Under året överf. till byggnader	-80 466	
	Avgår: Under året överf. till underhåll/byggnader	-6914	-7 027
	Avgår: Under året överf. till mark	0	-300
	Avgår: Under året överf. till markanläggningar	0	0
		<u>52 858</u>	<u>63 335</u>
Not 18	Taxeringsvärden		
	Byggnader	211 809	211 774
	Mark	45 638	43 677
		<u>257 447</u>	<u>255 451</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 balanslåneposter. 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>3 626</u>	<u>3 393</u>
Not 21	<u>Andra långfristiga fordringar</u>		
	Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	351	301
	Förändring under året	-132	50
		<u>219</u>	<u>351</u>
	<u>Spec. av andra långfristiga fordringar</u>		
	Återbäringsmedel HBV	<u>219</u>	<u>351</u>

5

Not 22	Övriga fordringar	2006	2005
	Aktuell skattefordran	277	653
	Moms tjänster och lokaler	0	231
	Övrigt	1 984	991
		<u>2 261</u>	<u>1 875</u>

Not23	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	747	95
	Upplupna intäkter		
	Upplupna inkomsträntor	7	3
	Upplupna räntebidrag	199	192
	Övr upplupna intäkter		
		<u>953</u>	<u>290</u>

Not 24	Eget kapital					
		<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserv-</u> <u>fond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat *</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
	Ing. eget kapital 2005-01-01	28 600	26 635	7 349	427	63 011
	Vinstdisp. enl. bolagsstämma					
	Utdelning			-138		-138
	Omföring föreg års resultat			427	-427	0
	Nyemission 26000 aktier **					0
	Årets resultat				385	385
	Utg. eget kapital 2005-12-31	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
	Utg. eget kapital 2006-12-31	28 600	26 635	7 913	1 241	64 389

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

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

** via apportemission

2

Not 25	Periodiseringsfond	2006	2005
	Periodiseringsfond vid 2001 års taxering	0	138
	Periodiseringsfond vid 2002 års taxering	356	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	
		<u>2 545</u>	<u>1 674</u>

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	
88 940	(45279)	106 796	(66666)

Specifikation av lånestruktur
och räntebindningstid med
ränteswap

Räntebindning till

Lån med rörlig ränta

	2006-12-31		2005-12-31	
	Lånebelopp	Andel av lån %	Lånebelopp	Andel av lån %
2006	0	0,0%	25 396	14,3%
2007	15 718	6,6%	13 451	7,6%
2008	18 357	7,8%	9 800	5,5%
2009	28 204	11,9%	13 276	7,5%
2010	18 419	7,8%	18 752	10,5%
2011	23 960	10,1%	41 371	23,2%
2012	20 650	8,7%	20 950	11,8%
	15 000	6,3%		0,0%
2015	14 235	6,0%	9 345	5,3%
2016	0	0,0%	0	0,0%
2020>	56 911	24,1%	5 000	2,8%
Summa räntebärande fastighetslån	236 528	100,0%	177 974	100,0%
Avgår: kortfristig del	-1 504		-1 627	
Byggnadskreditiv	<u>38 753</u>		<u>28 322</u>	
S:a långfr. skulder till kreditinst.	<u>273 777</u>		<u>204 669</u>	

	2006	2005
Not 27 Checkräkningskredit		
Checkräkningskredit, beviljad 6 000	<u>3021</u>	<u>4093</u>
Not 28 Övriga kortfristiga skulder		
Moms tjänster och lokaler	76	0
Personalens källskatt	140	131
Upplupna arbetsgivaravgifter	126	123
Övriga kortfristiga skulder	0	19
	<u>342</u>	<u>273</u>

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Upplupna kostnader		
Upplupna semesterlöner	384	324
Upplupna personalomkostnader	205	179
Upplupna utgiftsräntor	701	734
Upplupna uppvärmningskostnader	36	0
Upplupna el-, vatten- och renhålln.kostn.	637	251
Övriga upplupna kostnader	3 287	1 054
Förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 069	2 880
	<u>8 319</u>	<u>5 422</u>

Not 30 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	<u>173 389</u>	<u>173 389</u>
------------------------	-----------------------	-----------------------

Not 31 Ansvarsförbindelser

Garantiförbindelse FASTIGO

	<u>84</u>	<u>84</u>
--	------------------	------------------

Not 32 Investeringar

Förvärv av byggnader	0	0
Förvärv av mark	0	0
Markanläggningar	1 016	106
Om-och tillbyggnader	0	0
Pågående nybyggnad	65 486	46 417
Pågående om-och tillbyggnad	3 487	9 156
	<u>69 989</u>	<u>55 679</u>

Trosa den 4 april 2007

Rigmor Breidemalm
Ordförande

Sven-Eric Larsson

Owe Jansson

Birgit Johansson

Ulf Gustafsson

Lennart Ekerbring
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2007

Peter Högström
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Miljöbokslut 2006

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.

Det gångna årets två olyckor har utgjort förutsättningar även för miljöarbetet under 2006. 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. En lägenhet har blivit "kontaminerad" av en oreglerad husdjurshållning. Efter upptäckt av skadan i juni behövde denna lägenhet samt tre intilliggande lägenheter evakueras. Den skadade lägenheten har röjts ut, sanerats, och efter 9 månader kan renoveringsarbeten påbörjas. Lägenheten var otjänlig för bostadsändamål efter skadan. I processen har miljökontoret, länsveterinär, samt Stahrebolaget medverkat.
2. Branden på Stensundsvägen 21 medförde miljöpåverkan på flera sätt. Rökgasutveckling skedde under brandens första timmar. Vidare blev brandsläckvattnet förorenat av sot och kemikalier. För de bestående effekterna fick företaget föreläggande att inkomma till miljökontoret med yttrande. De olika byggnadsmaterialen gick ej att urskilja ur askan och rivningsresterna. Resterna bedömdes innehålla farliga ämnen och var därmed att betrakta som farligt avfall. Trobo ålades att redovisa en grundläggande kategorisering av avfallet, med syftet att avfallet ska omhändertas på rätt typ av deponi och på rätt sätt. Vidare ålades bolaget att genom provtagning undersöka vilka föroreningar som finns i marken. Rivningsentreprenör utsågs som hade erfarenhet av motsvarande rivningar och åtföljande provtagningar samt tillstånd för farliga transporter. För rivningen utsågs en kvalitetsansvarig med uppgift att säkerställa kraven på dokumentation av rivnings- transport- och deponimängder.

Farligt avfall transporterades till SAKAB. Rivningsmassor i övrigt lades på ordinarie deponi. Markprover togs, och analyserades av Alcontrol AB. Ett av proverna visade förhöjda värden av kadmium- resp. alifatiska kolvätehalter i förhållande till rekommenderade värden för klassning av markanvändning. Miljökontoret krävde att en erfaren konsult skulle genomföra en översiktlig miljöteknisk undersökning med provtagningsplan för att konstatera om markföroreningar förekommer. För uppgiften anlätades IVL Svenska Miljöinstitutet. Analysresultaten visade att samtliga metallhalter ligger under riktvärdet för känslig markanvändning. Ett av fem provvärden för alifatiska kolväten översteg värdet för känslig markanvändning, men det konstaterades att detta värde inte kunde ha något samband med branden, utan bestod t.ex. av läckage från en motordriven gräsklippare el. dyl. Risken för spridning från brandplatsen till grundvatten bedömdes som liten. Konsulten rekommenderade att marken täcks med färsk matjord, vilket Trobo lät utföra. Slutsatsen från utredningen är att framtida markanvändning för bebyggelse är ofarlig. Miljökontoret har meddelat att de godkänt utredningen "Miljövärdering av radhusbrand i Trosa" och vidtagna åtgärder.

Trosabygdens Bostäder AB
556476-7704

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 Tvetå Avfallsanläggning 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 fjärrvärmesystemet i Järna. Det som blir kvar är vanlig jord som kan föras tillbaka i kretsloppet. I samband med invigningen av kv. Teologen medverkade miljökontoret och redovisade metoden.
4. Fastigheternas grovsoprum är nu stängda och företaget ställer ut containers vår och höst 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.
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:

1998: Sälen 4 och 7, Tummlaren 1, Trosalund	406 lägenheter	26.902 kvm
1999: Kyrkan 13, Näcken 7, Karlsborg 9, Biskopen 53	39 lägenheter	6.860 kvm
2001: Fagerhult 2:7, 2:8, 2:9, Norra Husby 9:1, Norra Husby 3:6	163 lägenheter	10.954 kvm
2002: Skötkarlen 1 (Laxen) och Rådstugan 1 (biblioteket)	22 lägenheter	2.719 kvm
2005: Teologen et. 1	30 lägenheter	2.267 kvm
2006: Teologen et. 2	32 lägenheter	2.467 kvm

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.
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 el-, 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.
17. E-gain prognosstyrning med utomhustemperaturprognoser från SMHI har införts på Ägogången, kv. Tumlaren, Borgargatan samt Skötkarlen 1. Metoden sänker värmekostnaden.
18. Temperatur- och tryckstyrda takfläktar minskar energiåtgången vid Trosalund 1 och Trosalundsberget. Där införs även värmebalansering med hjälp av flödesstyrning av värmeradiatorerna.
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.
23. Fastighetsnära sopsortering av plast, tidningar/papper och förpackningar påbörjas på Skördegången under 2006. Framöver kommer Fodergången och kv. Teologen också att få den möjligheten,

Miljörevision

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

f

Granskningsrapport

Till bolagsstämman för Trosabygdens Bostäder AB

Org nr 556476-7704

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2006.

Granskningen har planerats och utförts i enlighet med aktiebolagslagens krav och god revisionssed för att i rimlig grad försäkra att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Jag har löpande granskat förhållanden i bolaget och tagit del av den revision som utförts av bolagets revisorer. Inriktningen har varit en översiktlig granskning av bolaget med syfte att bedöma dess ledning, styrning, uppföljning och kontroll.

Jag bedömer att företaget sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Trosa 2007-04-05



Ann-Marie Jönsson
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Trosabygdens Bostäder AB

Org nr 556476-7704

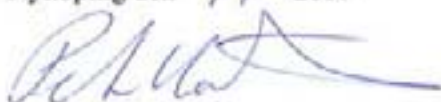
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Trosabygdens Bostäder AB för år 2006. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid 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 7/7 2007



Peter Högström
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSBESTÅND 2006-12-31

Fastighet	Färdig- ställnings- år	Bostäder				Lokaler		Tax.värde	
		antal	yta	hyra kr/kvm	inkl. värme	antal	yta	totalt	kkkr
Vagnhärad									
Fagerhult 2:210	1973/2005	31	1956	632,18	nej			5 205	
Fagerhult 2:84	1972	60	3196	671,96	nej	2	158,00	9 122	
Fagerhult 2:9	1970	60	3384	789,19			80,00	11 257	
Fagerhult 2:7	1966	36	2952	779,06		3	137,20	9 118	
Fagerhult 2:8	1968	18	1476	779,46		5	182,00	4 657	
Fagerhult 3:1						1	4 993,00		
Norra Husby 9:1	1961	38	2075	846,98		2	408,00	7 907	
Norra Husby 1:36	29/52/96/97	11	512	931,83		4	485,00	2 795	
Södra Husby 5:64	1971	6	372	880,30	*)			1777	
Mölna 1:57	1989	14	1078	686,32	nej			3 235	
Norra Husby 1:12	18/98	} 14	1302	919,21		3	} 65,00	} 5 238	
Norra Husby 1:12	1991					1			
Norra Husby 1:320	1950					1	166,50	404	
Norra Husby 3:6	47/91	10	371	1060,96		2	35,00	1 715	
Summa Vagnhärad		305	18673	770,11		24	6 709,70	62430	
Trosa									
Kyrkan 13	1952	8	366	802,00		3	58,00	1 599	
Skötkarlen 1	1957	22	1234	837,45		10	952,50	6 991	
Hamnfogden 1	1984					4	409,00	2 570	
Rådstugan 1	1985					1	532,00	0	
Näcken 12	1950	8	500	811,10		1	15,00	1 915	
Sälen 4	1952	28	1346	848,35		3	211,00	6 090	
Sälen 7	1965/02	66	3990	883,66		10	268,00	19 612	
Tumlaren 1	1966	97	6137	771,84		9	25,00	32 963	
Tumlaren 1, rivn hus	1966	7	777	684,94					
Trosalundsberget 1	1965	64	4223	804,02		2	540,00	19 084	
Trosalund 1	1970	142	8575	789,43		2	55,40	34 982	
Biskopen 53	1990	23	1683	840,27				11 124	
Bostället 52	1982	} 60	8444	716,55	nej		} 97,00	} 34 971	
Bostället 52	1988					1			
Teologen 1 & 2	1980	62	4734	1151,37		1	0,00	1276	
Karlsborg 9	1973/00					1	4 311,00	21840	
Summa Trosa		649	42008	835,61		48	7 473,90	195 017	
Summa företaget		954	60682	815,45		72	14 183,60	257 447	

*) inkl. hushållsel

Brand 14 juli 2006
i radhus vid Stensundsvägen 21 i Trosa





Brand larmades kl. 13.38. Brandförloppet innebar snabb spridning i Stensundsvägen 21 A-H.



Räddningstjänsten från Trosa, Nyköping och Södertälje samverkade.

Polisen har inte kunnat ange orsak till branden. Brandutredningen konstaterade hur brandens spridning gick till.





*Radhus Stensundsvägen 21 I-N blev rök- och vattenskadade och måste evakueras omgående.
Trobo beslutade direkt att riva husen.*

Tack !

För värdefulla insatser vid branden på Stensundsvägen 21 i Trosa 14 juli riktar vi ett stort tack till de professionella organ som medverkat under och efter branden.

Dessutom vill uttrycka ett speciellt tack till de frivilliga ur allmänheten och till Camfill Farr AB, Trosa Tryckeri AB och Trosalundskyrkan samt flera butiker, som bidrog på olika sätt genom att ställa resurser till förfogande för de drabbade familjerna och räddningsledningen.



Annonser i lokalpress veckan efter branden.

Försäkringsbolag stöttade de hemlösa och Trobo

*I samma trakt...
livet går vidare*



Hemtrevnad hos Trobo



Trosabygdens Bostäder AB (TROBO)

Trosalundsgatan 4 • 619 32 Trosa

Telefon 0156-533 30 • Telefax 0156-177 91

www.trobo.se