

Trobo

TROSABYGDENS BOSTÄDER



ÅRSREDOVISNING

2021

Trosabygdens Bostäder AB

Organisationsnummer: 556476-7704

Innehållsförteckning

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Trosabygdens Bostäder AB, org.nr. 556476-7704, redovisar bolagets årsredovisning 2021. Bolagets säte är Trosa kommun.

Information om verksamheten

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

Gällande ägardirektiv för bolaget reviderades och fastställdes under våren 2019.

Bolagsstämma

Årsstämma hölls 11 maj.

Styrelse

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

Ordinarie		Suppleanter	
Sune G Jansson	(M)	Kerstin Karlstedt	(M)
Ordförande			
Lise-Lotte Jakobsson	(S)	Greger Tidlund	(S)
Vice ordförande			
Olov Gibeck	(C)	Göran Hammarlund	(L)

Verkställande direktör

Björn Alm är verkställande direktör.

Revisorer

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

Organisationsanslutning

Trosabygdens Bostäder AB är medlem i

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

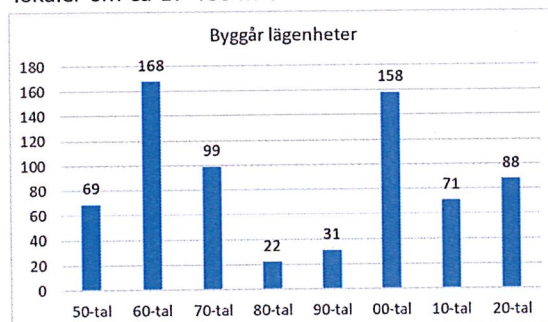
Årets viktigaste händelser

Styrning

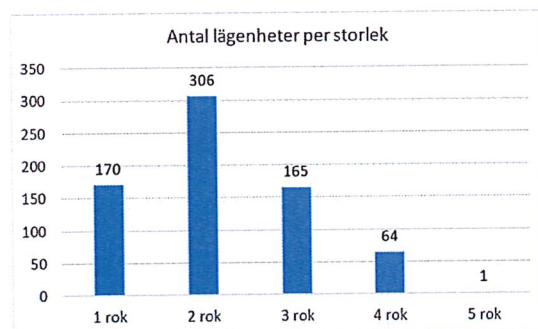
- Hyresgästundersökning har genomförts under våren och bolaget har analyserat svaren och utifrån detta och underhållsplanen arbetat fram en handlings- och investeringsplan. Hyresgästundersökningen är årligt återkommande och är inarbetade som fem av bolagets mål.
- Bolagets mål utgår från ägarens mål i ägardirektiv, eftersom ägarens mål är långsiktiga för mandatperioden är även bolagets mål det.
- Bolaget har under året fortsatt revidering aktivitetslistan kopplat till affärsplanen för att tydligare koppla till målen.
- Övertagande av drift och förvaltning av Trosa kommuns fastigheter från 1 januari.
- COVID-19 har påverkat oss och hela samhället, vi har ändrat arbetssätt men försökt upprätthålla ordinarie verksamhet. Bolaget bedömer att påverkan har varit begränsad.

Fastighetsbestånd och byggnation

Det totala lägenhetsbeståndet uppgick vid årets slut till 706 lägenheter om ca 42 500 m² och 47 lokaler om ca 17 400 m².



Fördelning efter färdigställandeår



Fördelning efter lägenhetsstorlek

- Fortsatt arbete med renovering och investeringar enligt investerings- och underhållsplan.
- Ombyggnation av enstaka lägenheter med tex ändring av planlösning eller återställande efter skador i lägenheter.

Hyror

- Hyresförhandlingen för 2021 gav en hyresökning med i genomsnitt 1,89%. Hyran för lokaler höjs enligt KPI.
- Bostädernas genomsnittshyra uppgick till 1 417 (1 392) kr/m². Genomsnittshyran påverkas av bolagets höga andel nyproducerade lägenheter.

Uthyrningssituation

- I huvudsak har alla lägenheter varit uthyrda under året och efterfrågan på såväl mindre som större lägenheter har varit och är större än tillgången.
- Över 4 000 personer är vid årsskiftet registrerade som bostadssökande. Det tar i genomsnitt drygt 2 år att få en lägenhet, tiden varierar stort mellan våra olika områden och storlekar på lägenheter.
- Bolaget har under året spelat en viktig roll för kommunens möjlighet att klara uppdraget som följer av kommunmottagning av flyktingar.

Administration

Bolaget har deltagit och genomfört flera upphandlingar i samverkan med kommunen. Under 2021 har bolaget medverkat i upphandling av nytt ekonomisystem och som implementerats från 1 oktober 2021.

Personal

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

Personalen har utökats under året för att möta det utökade uppdraget med kommunens fastigheter.

Antal årsarbetare (beräknat efter genomsnittlig arbetstid)

Kvinnor	6,6	(5,1)
Män	7,9	(6,0)
Totalt	13,6	(11,1)

Bemanningen uppgår till 17 anställda på bokslutsdagen.

Hållbar utveckling

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

Trobo har fortsatt delta i informations- och samverkansforum med exempelvis socialkontor, myndighetskontor och tjänstepersoner för

exempelvis bostadsanpassning. Trobo har fortsatt vara en viktig aktör i samarbetet att ordna bostad till kommunens ansvar för kommunmottagning/integration.

Ett reviderat miljöledningssystem antogs i början av året i bolaget. En första uppföljning av miljöledningssystemet gjordes redan 2020 och en andra under året. Under 2021 har samtliga anställda genomgått miljöutbildning.

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

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

Ekonomisk utveckling

Det redovisade resultatet uppgår till 3,2 mnkr vilket är över det budgeterade resultatet om 2,3 mnkr. Jämfört med föregående år har resultatet försämrats med 0,6 mnkr.

Hyresintäkterna inkl ersättningar har ökat med 5,1 mnkr under året, främst beroende på helårseffekt under 2021 av lägenheterna på Björkhamragatan som färdigställdes sommaren 2020. Hyreshöjning har skett med i genomsnitt 1,89% på lägenheter samt höjningen med KPI på lokalerna. Övriga intäkter ökar med främst förvaltningsuppdrag på kommunens fastigheter med 4,8 mnkr men även med tex sjuklöneersättningar från staten.

Rörelsens kostnader har ökat totalt sett vilket beror på helårseffekt på kostnaderna avseende Björkhamragatan samt generellt ökade kostnader. Kostnaden för snöröjning ökar med 0,5 mnkr.

Kostnaderna för reparationer (vvs, el och vitvaror) och skador ökar med 1,5 mnkr. Även underhållskostnaderna ökar och avser golv och målning i lägenheter 0,4 mnkr.

Kostnaderna för administrativa tjänster ökar och avser exempelvis ökade kostnader för fastighetssystemet Vitec 0,3 mnkr, fastighetsskatt 0,2 mnkr och lokalhyra 0,4 mnkr.

Personalen har utökats under året från 11 personer i början av året till 17 i slutet av året. Kostnaderna ökar med 2,9 mnkr under året och kommer att fortsätta öka då vi inte är fulltalliga ännu. Utökningen har skett främst på reparatör/drifttekniker samt på administration. Under året har vi även haft en hel del

personalfrånvaro vilket gett ett bidrag från staten.

Taxebundna kostnader ökar totalt sett med 2,2 mnkr varav VA-kostnaderna ökar med 0,7 mnkr och sophämtning med 0,3 mnkr. Fjärrvärmen ökar med 1,1 mnkr. Elkostnaderna ökar med 0,1 mnkr.

Avskrivningarna fortsätter att öka och har ökat med 2,2 mnkr under året främst beroende på helårseffekt av nybyggnationen. Justering av några anläggningars avskrivningstider har gjorts som en följd av att komponent-avskrivningarna infördes som en schablon.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största posterna och har ökat men endast marginellt med 0,1 mnkr, lånevolymen är oförändrad. Borgensavgiften uppgår till 2,6 mnkr.

Årets skattekostnad avser latent skatt och är skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar vilket ger en positiv effekt även i år med 1,1 mnkr.

Investeringar

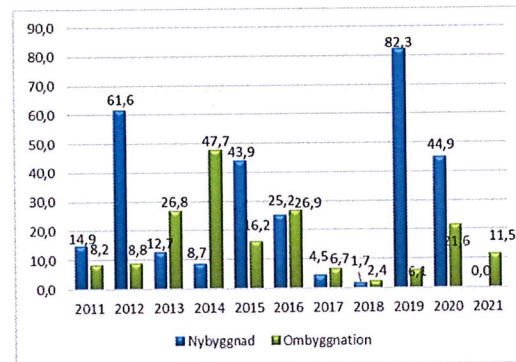
Under året har investeringstakten fortsatt på en lägre nivå jämfört med tidigare år. Ingen nyproduktion och en del planerade åtgärder såsom stamrenoveringar är uppskjutna pga pandemin. Underhålls- och investeringsplanen innehåller en hel del projekt och genomförs eftersom även om en hel del av projektresurserna gått till det utökade förvaltningsuppdraget under året.

Några investeringsprojekt har genomförts och slutförts under året och några pågår även in i 2022. Exempel på investeringar under året:

- Färdigställt stamrenovering Ekensbergsgatan
- Ombyggnation och anpassning av egna lokaler
- Gemensam snickerilokal med Trosa kommun
- Robotgräsklippare
- Trapphusrenoveringar
- Utvändig målning och balkong/uteplatser (tex Tumlaren, Ägogången)
- Fönsterrenovering på Lundagatan
- Lekpark Järnåldersvägen och Teologen
- Trädbelysning Sälen/Tumlaren
- Ventilation Rådstugan
- Radonåtgärder
- Mindre åtgärder från hyresgästundersökningen

Den totala investeringsvolymen uppgick under året till 11,5 mnkr vilket kan jämföras med

föregående år då volymen var 66,5 mnkr (varav nyproduktion 44,9 mnkr). Större investeringsåtgärder såsom stamrenovering har varit på paus under corona. Investeringarna som avser ombyggnationer/planerat underhåll fortsätter på en högre nivå kommande år med fler större planerade underhållsåtgärder.



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Hyresförhandlingen för 2022 resulterade i en överenskommelse om en hyresökning på 25 kr/kvm för samtliga lägenheter förutom Björkhamragatan som höjs med 13 kr/kvm. Detta ger en genomsnittlig hyresökning om 1,69%.
- Fortsatt arbete med att stärka organisationen och rekryteringar pågår.
- Pandemin och kriget i Ukraina kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad på kort sikt.

Framtid

- Arbete med resultatet av genomförd kundundersökning och implementering i affärsplan och investeringsplan.
- Fler äldre hyresgäster ger ökat behov av anpassade lägenheter. Det kan handla om markplan, hiss, uteplatser med låg egen skötselnivå.
- Fler yngre hyresgäster ger ökat behov av små, billiga lägenheter med bra pendlingsmöjligheter.
- Folkhälsotrend och ökad miljömedvetenhet leder till ökad efterfrågan på miljömässiga alternativ t.ex. uterum, grönytor, kolonilotter och rökfria hus.
- Behov av ökat samarbete och information för nyanlända, förutsättningar för att skapa möten mellan olika kulturer efterfrågas.
- Dyrare och svårare att köpa mark i en ökad efterfrågan.

- Fortsatt arbete med att öka bolagets lönsamhet.
- Utveckla och öka kvaliteten på hemsidan.
- Fortsätta arbetet med koncernsamordningen.
- Komplettera beståndet där det är möjligt och förutsättningar finns genom nybyggnation, förtätning och förvärv.

Uppföljning av mål

Ekonomiska mål

Avkastning på 10% på tillskjutet kapital (2019-2022)	Avkastning uppgår till 7,8% (9,4%)	● ↘
Driftresultat på 5% på totalt kapital (2019-2022)	Driftresultat uppgår till 1,5% (2,2%)	● ↘
Soliditet på 30% (2019-2022)	Soliditeten är 16,5% (16,3%).	● ↗

Verksamhetsmål

Kundnöjdhet

Hyresgästerna ska känna sig trygga i sin boendemiljö (minst 84%)	Kundundersökning gav 80,6% (76,3%)	● ↗
Hyresgästerna ska ha en ren och snygg boendemiljö (minst 77%)	Kundundersökning gav 73,2% (76,0%)	● ↘
Hyresgästerna ska känna att bolaget tar kunden på allvar (minst 88%)	Kundundersökning gav 80,9% (82,0%)	● ↘
Hyresgästerna ska få hjälp när det behövs (minst 88%)	Kundundersökning gav 86,9% (88,3%)	● ↘
Hyresgästerna ska vara nöjda med bolagets förvaltning (minst 75%)	Kundundersökning gav 76,9% (75,0%)	● ↗

Engagerade medarbetare (HME)

80% av de anställda ska svara 4 eller 5 på en 5-gradig skala	HME-enkät gav 81 (87)	● ↘
--	-----------------------	-----

Utveckling och tillväxt

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

Planerat underhåll

Planerat underhåll ska överstiga det akuta underhållet inklusive skadegörelse (minst 60%)	Planerat underhåll står för 62,4% (70,9%).	● ↘
---	--	-----

Energiförbrukning

Energiförbrukningen ska minska med 10% i snitt (perioden 2019-2022)	Energiförbrukningen har minskat med 22,8% per kvm (4,5%).	● ↗
---	---	-----

I år är det tredje uppföljningen av målen för mandatperioden. Bolaget uppnår i år 5 av 12 mål vilket är på samma nivå som föregående år. 5 mål är röda och uppnås inte men åtgärder är planerade för att dessa ska förbättras. Resultatet är något lägre i år vilket gör att avkastningsmåten pekar nedåt medan soliditeten återhämtar sig något efter 2020 år lånefinansierade nyproduktion.

Årets kundundersökning genomfördes som vanligt under våren och något färre än tidigare svarade på undersökningen och även här med både positiva och negativa trender. Vissa åtgärder tar längre tid att arbeta med och måste ske områdesspecifikt. Det märks att vi har haft en högre arbetsbelastning på bland annat reparatörssidan i undersökningen. Snöröjningen har ett kraftigt tapp vilket beror på ny entreprenör samtidigt som ett kraftigt snöfall.

Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs och är fortsatt engagerade även om det är något lägre resultat. Sannolikt påverkas detta av utökat uppdrag samtidigt som personalstyrkan delats upp i mindre grupper i riskspridning under pandemin. Satsningen på det planerade underhållet syns även om det varit en något lägre nivå av planerat underhåll i år. Energiförbrukningen har minskat med 22,8% per kvadratmeter sedan starten vilket innebär att målet uppnås även om det finns fluktuationer över tid, dock är fler energiåtgärder är planerade.

Sammantaget ser det positivt ut och även om det finns mer att göra.

Resultat- och balansräkning

Bolagets omsättning består främst av hyresintäkter och uppgår till 86,6 (76,3) mnkr. Bolagets rörelseresultat uppgår till 14,7 (15,5) mnkr och resultatet efter finansiella poster är 2,0 (2,8) mnkr. Resultat efter beräknad skatt är 3,2 (3,8) mnkr.

Balansräkningens omslutning är 807,5 (801,5) mnkr.

Eget kapital uppgår till 133,7 mnkr efter utdelning om 0,4 mnkr och årets resultat på 3,2 mnkr.

Kassalikviditeten, d.v.s. betalningsförmågan på kort sikt, har ökat under året som en följd av att kassa och bank har ökat då överskottslikviditet finns i bolaget. Bolaget har även koncernkonto vilket gör att delar av banksaldot syns som en fordran på Trosa kommun på 24,4 (30,8) mnkr istället för på bank. Vid årsskiftet uppgick kassa och bank till 50,3 (25,2) mnkr.

Balanslikviditeten, dvs. förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder uppgår till 36,4 (50,4)% minskningen beror på en större del lån som förfaller inom 1 år.

Företagets soliditet har under året ökat något och uppgår till 16,6 (16,3) %. Ökningen är en återhämtning efter nybyggnationen som ökade balansomslutningen.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 37,5 (-5,2) mnkr där största skillnaden avser kassaflöde från resultat exkl avskrivningar samt minskning av koncernfordringar. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -11,9 (-67,8) mnkr. Årets totala kassaflöde uppgick till 25,2 (24,8) mnkr beroende på förändringar ovan samt att årets investeringar har varit på en betydligt lägre nivå än tidigare.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2022-05-16. Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	63 293 662 kr
Årets resultat	3 163 397 kr
Totalt balanserat resultat	66 457 059 kr

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta:

att utdelning på 470 000 kr lämnas till ägaren

att i ny räkning överföra balanserat resultat om 65 987 059 kr.

För närmare bedömning av 2021 års resultat och ekonomisk ställning per 2021-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

Alla belopp anges fortsättningsvis i tkr resp. mnkr.



Handwritten signature or mark.

Flerårsöversikt

Resultaträkning (kkkr)	2017	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning	68 780	70 709	72 819	76 784	86 561
Rörelsens kostnader	-51 452	-55 464	-59 452	-61 285	-71 892
Rörelseresultat	17 327	15 245	13 367	15 499	14 669
Finansnetto	-16 397	-27 523	-11 432	-12 686	-12 658
Resultat före bokslutsdisp.	931	-12 278	1 935	2 813	2 011
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	0
Resultat före skatt	931	-12 278	1 935	2 813	2 011
Periodens skatt	140	508	756	1 021	1 152
Årets resultat	1 071	-11 770	2 691	3 833	3 163

Balansräkning (kkkr)	2017	2018	2019	2020	2021
Tillgångar					
Materiella anlägg.n.tillgångar	639 110	623 100	689 952	733 744	719 329
Finansiella anlägg.n.tillgångar	6 711	6 992	7 558	8 256	9 185
S:a anläggningstillgångar	645 821	630 091	697 510	742 001	728 515
Omsättningstillgångar	75 731	77 543	4 983	59 477	78 984
S:a Tillgångar	721 552	707 634	702 493	801 477	807 498
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	136 150	124 380	127 070	130 904	133 692
Obeskattade reserver	0	0	0	0	0
Långfristiga skulder	432 001	404 815	428 075	552 575	456 825
Kortfristiga skulder	153 401	178 440	147 348	117 998	216 980
S:a eget kapital och skulder	721 552	707 634	702 493	801 477	807 498

Specifikation över förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivn- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Eget kapital 2020-01-01	40 600	26 635	0	57 144	2 691	127 071
Vinstdisp enl årsstämma:						
Utdelning						0
Omföring föreg års resultat				2 691	-2 691	0
Årets resultat 2020					3 833	3 833
Eget kapital 2020-12-31	40 600	26 635	0	59 835	3 833	130 904
Vinstdisp enl årsstämma:						
Utdelning				-375		-375
Omföring föreg års resultat				3 833	-3 833	0
Årets resultat 2021					3 163	3 163
Eget kapital 2021-12-31	40 600	26 635	0	63 294	3 163	133 692

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

Nyckeltal

Kapital och finansiering		2017	2018	2019	2020	2021
1 Soliditet	%	18,9	17,6	18,1	16,3	16,6
2 Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde	%	93	95	85	94	96
3 Skuldsättningsgrad	ggr	4,3	4,7	4,5	5,1	5,0

Definitioner

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

Lönsamhet och risk		2017	2018	2019	2020	2021
1 Avkastning på justerat eget kapital	%	0,7	-9,9	1,5	2,1	1,5
2 Avkastning på totalt kapital	%	2,5	2,2	1,9	1,9	1,8
3 Direktavkastning	%	5,0	5,1	5,1	5,0	5,1
4 Räntetäckningsgrad	ggr	2,1	1,3	3,1	3,1	3,2
5 Räntebidragsberoende	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6 Hyresnivå, bostäder	kr/kvm	1 272	1 283	1 315	1 392	1 417
7 Driftnetto	kkkr	35 874	35 916	35 919	39 860	41 203

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.

Resultaträkning

Belopp i kkr

	Not	2021	2020
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2	80 206	75 110
Aktiverat arbete för egen räkning		0	439
Övriga rörelseintäkter	3	6 355	1 235
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		86 561	76 784
RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader	4,6,7	-34 373	-28 795
Personalkostnader	5	-10 984	-8 129
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-26 534	-24 361
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-71 892	-61 285
RÖRELSERESULTAT		14 669	15 499
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	238	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 898	-12 764
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER/INTÄKTER		-12 658	-12 686
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 011	2 813
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner		0	0
Årets skatt	11	1 152	1 021
ÅRETS RESULTAT		3 163	3 833

Balansräkning - tillgångar

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	12	675 574	687 823
Markanläggningar	13	8 517	7 891
Mark	14	24 042	24 042
Inventarier	15	3 017	3 346
Pågående ny- och ombyggnader	16	8 179	10 643
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		719 329	733 744
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	44
Uppskjutna skattefordringar	18	8 578	7 425
Andra långfristiga fordringar	19	567	786
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 185	8 256
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		728 515	742 001
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER MM			
Lager och förråd		95	109
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		257	197
Övriga fordringar	20	1 929	2 608
Fordringar på koncernföretag	21	24 629	30 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 728	676
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		28 544	34 200
KASSA OCH BANK			
Kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank	23	50 345	25 168
		50 345	25 168
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		78 984	59 477
SUMMA TILLGÅNGAR		807 498	801 477

Balansräkning - eget kapital och skulder

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		40 600	40 600
Reservfond		26 635	26 635
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		67 235	67 235
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		63 294	59 835
Årets resultat		3 163	3 833
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		66 457	63 668
SUMMA EGET KAPITAL		133 692	130 904
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	24	456 825	552 575
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		456 825	552 575
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	24,25	198 000	102 250
Leverantörsskulder		10 272	5 710
Övriga kortfristiga skulder	26	356	270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	8 352	9 769
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		216 980	117 998
SUMMA SKULDER		673 805	670 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		807 498	801 477

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		2 011	2 813
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Avskrivningar och nedskrivningar		26 534	24 361
Övriga poster		0	0
Realisationsvinster /-förluster och övriga poster		0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet		28 545	27 174
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning (-) resp minskning (+) av lager		14	79
Ökning (-) resp minskning (+) av korta fordringar		5 656	-29 798
Ökning (+) resp minskning (-) av korta skulder		3 232	-2 609
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		37 447	-5 155
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		219	234
Förvärv av byggnader, mark och markanläggningar	30	-11 189	-66 538
Avyttring av aktier, byggnad och mark		4	89
Förvärv av inventarier		-929	-1 615
Avyttring av inventarier		0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-11 895	-67 830
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission/Utdelning		-375	0
Försäljning av kortfristiga placeringar		0	0
Upptagna lån/inlösen av lån		0	100 000
Amortering av skuld		0	-2 240
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-375	97 760
ÅRETS KASSAFLÖDE		25 177	24 775
Likvida medel vid årets början		25 168	393
Likvida medel vid periodens slut		50 345	25 168

Redovisnings- och värderingsprinciper

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Kassaflödesanalys

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

Avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar

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

Fastigheter uppdelat i komponenter:

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

Markanläggningar

20/30 år

Inventarier

3 år/5 år/10år

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

Ny-, till- och ombyggnader

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

Pågående ny- och ombyggnader

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

Finansiella anläggningstillgångar

De finansiella anläggningstillgångarna har värderats till anskaffningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder har värderats enligt följande:

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

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

Ränteswappar har kostnader / intäkter redovisas netto som räntekostnad.

Noter

Noter till resultaträkningen

Belopp i kkr

Not 2	Hysesintäkter	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	Bostäder	60 313		56 361	
	Lokaler	19 572		19 408	
	Garage	213		207	
	Bilplatser	827		798	
		80 925		76 774	
	Avgår: outhyrda bostäder	-233		-1 165	
	Avgår: outhyrda lokaler	-87		-99	
	Avgår: outhyrda garage	-23		-18	
	Avgår: outhyrda bilplatser	-122		-109	
		-465		-1 391	
	Avgår: övriga rabatter	-254		-273	
		-254		-273	
	Hysesintäkter, netto	80 206		75 110	

Not 3	Övriga rörelseintäkter	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	Ersättning för skador	2		0	
	Ersättning för indrivning, inkasso	89		103	
	Förvaltningsuppdrag	5 687		916	
	Övriga intäkter, ersättningar	578		216	
		6 355		1 235	

Not 4	Externa kostnader	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	Material	1 537		724	
	Tjänster	15 259		12 848	
	Taxebundna kostnader	9 271		8 200	
	Uppvärmning	6 602		5 526	
	Fastighetsskatt	1 669		1 488	
	Övriga externa kostnader	35		10	
		34 373		28 795	

Not 5	Personalkostnader	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	Fastighetsskötsel	2 043		2 046	
	Reparatörer	4 138		2 340	
	Administration och styrelse	4 803		3 744	
		10 984		8 129	

Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor		<u>2021</u>		<u>2020</u>	
		Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
		14	8	11	6

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2021		2020	
Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)
7 148	3 698	5 283	2 730
	803		551

Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2021		2020	
Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
1 029	6 119	879	4 405

Pensionskostnader och förpliktelser till styrelse och ledningspersonal

Verkställande direktören har uppsägningstid på 6 månader ömsesidigt från bolaget och verkställande direktörens sida. För verkställande direktören gäller tjänstepensionsförsäkring motsvarande ITP-plan. VD är anställd i bolaget på en 70% tjänst.

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

	2021	2020
Fastighetsskötsel	4 296	4 892
Reparationer	10 640	7 538
Elavgifter	2 979	2 881
Vattenavgifter	3 979	3 276
Sophantering	2 313	2 043
Värmekostnader	6 602	5 526
Administration*	9 403	5 633
Marknadsföring	35	67
Riskkostnader	1 022	1 191
Hyresgästföreningen	141	177
Kabel TV-abonnemang och fibernät	172	88
	41 582	33 312

*Posten innehåller från 2021 tex lokalkostnader och servicebilar som tidigare fördelats.

Underhållskostnader:

	2021	2020
Bostäder	1 472	1 277
Lokaler	153	79
Gemensamt	482	331
	2 107	1 686

Fastighetsskatt

	2021	2020
Årets fastighetsskatt	1 113	1 113
Avseende tidigare år	556	375
	1 669	1 488

Not 7 Operationella leasingavtal

	2021	2020
Framtida minimileasavgifter:		
förfaller till betalning inom 1 år	550	604
förfaller till betalning 2 - 5 år	2 201	2 415
Periodens kostnadsförda leasingavgifter	1 036	870
varav inventarier	127	64
varav inhyrda lokaler	909	806

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

	2021	2020
Byggnader	24 380	22 671
Markanläggningar	896	653
Inventarier	1 258	1 038
	26 534	24 361

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2021	2020
Ränteintäkter	214	76
Utdelning kortfristiga placeringar	0	0
Övriga finansiella intäkter	24	0
	238	76

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2021	2020
Räntekostnader, fastighetslån	3 289	3 512
Räntekostnader, övr krediter	7 007	6 773
Övriga finansiella kostnader	2 603	2 479
	12 898	12 764

Not 11 Periodens skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat	0	0
Skatt avseende tidigare år	0	0
Uppskjuten skatt *)	-1 152	-1 021
	-1 152	-1 021

***) 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, se not 18.

Noter till balansräkningen**Belopp i kkr****Not 12 Byggnader**

	2021	2020
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	985 307	866 617
Nyanskaffningar under året	0	0
Överf fr pågående arbeten	12 111	135 867
Försäljningar/utrangering under året	-48	-17 177
Omklassificering	0	0
Återförd uppskrivning, försäljning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	997 370	985 307
Avgår: Investeringsbidrag	-30 333	-30 333
Tillkommer/Avgår: Investeringsbidrag	4	4
Utgående ackumulerade investeringsbidrag	-30 328	-30 333
Ing. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-242 152	-236 681
Försäljningar under året	0	0
Utrangeringar	48	16 597
Årets avskr. enl. plan på anskaffn.värden	-24 364	-22 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266 468	-242 152
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000
Planenligt restvärde vid årets slut	675 574	687 823
Uppgifter om fastigheter:	2021	2020
Redovisat värde	708 133	719 756
Verkligt värde	1 032 971	1 032 971

Not 18 Uppskjuten skatt

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

	2021	2020
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader:	8 578	7 425
	8 578	7 425

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2021	2020
Återbäringsmedel HBV	109	99
Moms jämkning	458	687
	567	786

Not 20 Övriga fordringar

	2021	2020
Aktuell skattefordran	1 166	1 973
Övrigt	764	635
	1 929	2 608

Not 21 Fordringar koncernföretag

	2021	2020
Trosa Kommun	24 629	30 720
	24 629	30 720

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Förutbetalda kostnader	1 728	676
Upplupna intäkter	0	0
	1 728	676

Not 23 Kassa och bank

	2021	2020
Kassa	3	5
Bank	50 342	25 163
	50 345	25 168

Not 24 Redovisning av förfallotider på skulder

	2021	2020
Specifikation av lånestruktur och bindningstider		
Skuld som förfaller inom 1 år	198 000	102 250
Skuld som förfaller senare än 1 år men inom 5 år	391 575	480 575
Skuld som förfaller senare än 5 år	65 250	72 000
	654 825	654 825
Kortfristiga skulder	198 000	102 250
Långfristiga skulder	456 825	552 575
	654 825	654 825

För att säkerställa en stabil räntenivå räntesäkras underliggande lån. Det nominella beloppet på balansdagen för ingångna ränteswappar uppgår till -160 mkr (-160 mkr).

Not 25 Checkräkningskredit

	2021	2020
Koncernintern checkräkningskredit, beviljad 13 000	0	0

Not 26 Övriga kortfristiga skulder

	2021	2020
Personalens källskatt	174	134
Upplupna arbetsgivaravgifter	182	135
Momsskuld	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1	0
	356	270

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Upplupna kostnader		
Upplupna löner	38	38
Upplupna semesterlöner	693	561
Upplupna personalomkostnader	321	287
Upplupna utgiftsräntor	1 745	1 673
Upplupna uppvärmningskostnader	0	0
Upplupna el-, vatten- och renhålln.kostn.	410	0
Övriga upplupna kostnader	144	222
Förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	5 000	6 989
	8 352	9 769

Not 28 Ställda säkerheter

	2021	2020
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	137 013	137 013
(därav i eget förvar)	(1 133)	(1 133)

Not 29 Eventualförpliktelser

	2021	2020
Garantiförbindelse FASTIGO	136	98

Not 30 Investeringar

	2021	2020
Markanläggningar	1 542	255
Mark	0	0
Nybyggnad	0	44 907
Om-och tillbyggnad	12 111	21 376
Förändring pågående projekt	-2 464	0
	11 189	66 538

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Hyresförhandlingen för 2022 resulterade i en överenskommelse om en hyresökning på 25 kr/kvm för samtliga lägenheter förutom Björkhamragatan som höjs med 13 kr/kvm. Detta ger en genomsnittlig hyresökning om 1,69%.
- Fortsatt arbete med att stärka organisationen och rekryteringar pågår.
- Pandemin och kriget i Ukraina kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad på kort sikt.

Not 32 Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2022-05-16.

Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	63 293 662
Årets resultat	3 163 397
Totalt balanserat resultat	66 457 059

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta

att utdelning på 470 000kr lämnas till ägaren

att i ny räkning överföra balanserat resultat om 65 987 059 kr.

Trosa den 13 april 2022



Sune G Jansson

Ordförande



Lise-Lotte Jakobsson



Olov Gibeck



Björn Alm

VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

9 maj 2022



Susanne Lindberg

Auktoriserad revisor