



ÅRSREDOVISNING 2018



Markarbeten vid Teologen etapp 4.

Trosabygdens Bostäder AB



Årsredovisning 2018

Trosabygdens Bostäder AB

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad VD för Trosabygdens Bostäder Aktiebolag intygar dels att denna kopia av Årsredovisningen avseende 2018 överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 6 maj 2019. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till resultatdisposition.

Trosa den 6 maj 2019


BJÖRN ALM

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	6
Investeringar	7
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	7
Framtid	7
Uppföljning av målen fastställda i affärsplanen.....	8
Resultat- och balansräkning	11
Flerårsöversikt	12
Specifikation över förändring i eget kapital	13
Nyckeltal	14
Resultaträkning.....	15
Balansräkning – tillgångar.....	16
Balansräkning – skulder.....	17
Kassaflödesanalys.....	18
Redovisnings och värderingsprinciper.....	19
Noter.....	19

5-RB 
m

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Trosabygdens Bostäder AB, org.nr. 556476-7704, redovisar bolagets årsredovisning 2018. 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 2016.

Bolagsstämma

Årsstämma hölls 8 maj.

Styrelse

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

<u>Ordinarie</u>		<u>Suppleanter</u>	
Sune G Jansson	(M)	Dag Örtqvist	(M)
<i>Ordförande</i>			
Rigmor Breidemalm	(S)	Greger	(S)
<i>Vice ordförande</i>		Tidlund	
Margareta Wallin	(M)	Olof Gibeck	(C)

Verkställande direktör

Cecilia Högberg var verkställande direktör fram till 15 april och Björn Alm tog över från 16 april.

Revisorer

Kommunfullmäktige har utsett Lars Sjögren (s) och Rolf Hugert (m) till lekmanarevisorer. Ernst & Young AB har sedan 2015 varit valt som revisionsbolag med huvudansvarig revisor Johanna Eklöf.

Organisationsanslutning

Trosabygdens Bostäder AB är medlem i

- **SABO** - Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
- **Fastigo** - Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation
- **HBV** - Husbyggnadsvaror HBV Förening
- **SKL Kommentus Inköpscentral**
SKI, är en inköpscentral som arbetar med samordnade upphandlingar.
- **Företagarna i Trosa**



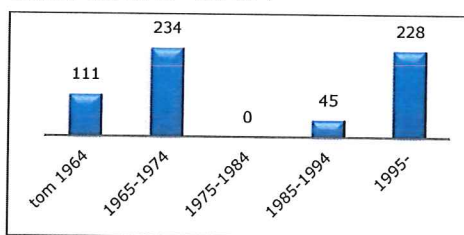
Årets viktigaste händelser

Styrning

- Bolaget har fortsatt arbetet med affärsplanen som fastställdes hösten 2017 för att få en aktivitetslista som leder fram till målen i affärsplanen.
- Hyresgästundersökning har genomförts under sommaren och bolaget har analyserat svaren och utifrån detta och underhållsplanen arbetat fram en handlings- och investeringsplan. Hyresgästundersökningen kommer bli årligt återkommande och inarbetas som mål för verksamheten.
- Systemet för internkontroll har setts över och anpassats till ägarens rutiner.
- Arbetet med att utveckla policydokument har fortsatt och regelverket har kompletterats ytterligare. Bland annat har uthyrningspolicyn, köregler och inflyttningsregler antagits.
- Former för beslut om- och slutredovisning av investeringsprojekt har fastställts.

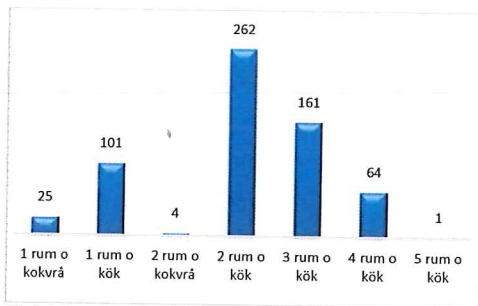
Fastighetsbestånd och byggnation

Det totala lägenhetsbeståndet uppgick vid årets slut till 618 lägenheter om ca 39 000 m² och 47 lokaler om ca 17 400 m².



Fördelning efter färdigställande år

Si Rb M



- Ombyggnation och renovering av tomställda lokaler på Stationsvägen i Vagnhärad har slutförts under våren. Det som tidigare var en lokal har nu delats upp på två separata uthyrningsbara lokaler. Den större av dem har renoverats och anpassats till en lokal för utbildningsändamål och hyrts ut till Trosa kommun. Den andra har byggts om för butiksändamål.
- Under året har arbetet med projektering, utredningar fortsatt för byggnation av 88 nya lägenheter i anslutning till det befintliga området Teologen. Detaljplan vann laga kraft under sommaren och bygglov beviljades precis i slutet av året. Projektet benämns Teologen etapp 4 då det ska bli ett område.

Ekonomisk utveckling

Det redovisade resultatet uppgår till -11,8 mnkr vilket är långt under det budgeterade resultatet om 1,7 mnkr. Jämfört med föregående år har resultatet försämrats med 12,8 mnkr.

Nettoomsättningen (hyresintäkterna) har ökat med 2%, som en följd av hyreshöjningen med 0,9% på lägenheter samt höjningen med KPI på de flesta lokaler. Intäktsökningen består delvis i att vi lyckats hyra ut en del lägenheter och lokaler som tidigare stått tomma.

Rörelsens kostnader har ökat med 6% eller ca 1,9 mnkr. En stor del av kostnadsökningen är hänförligt till ökade reparationer samt ökade kostnader för fastighetsel. En av poster som minskar mest är skador och försäkringsskador.

I samband med omstrukturering och personalavgång och nyrekrytering har det skett en förskjutning mellan lönekostnader för fastighetsskötsel, reparationer och administrativ personal. Vi har under perioden minskat med en person på administration och ökat med en person inom reparation som även sköter funktionen felanmälan. Totalt sett är personalkostnaderna i stort sett oförändrade.

Kostnaderna för köpta tjänster har ökat med 1,1 mnkr vilket beror på en ökad mängd köpta tjänster avseende VVS-arbeten där ventilationskontroller och akuta VVS-arbeten.

Taxebundna kostnader ökar med 10% vilket är den största kostnadsökningen. Ökningen hänförs till ökning av elkostnaderna vilket beror på flera anledningar.

- Felkontering 2017 vilket förklarar en ökning med 0,3 mnkr vilket även förklarar minskning med 0,3 mnkr på skador och försäkringsskador.
- Felperiodisering av kostnader december 2017 vilket förklarar 0,3 mnkr av kostnadsökningen.
- Ökad elförbrukning och ökade elpriser förklarar resterande kostnadsökning.

Kostnaden för fastighetsförsäkringen har ökat som en följd av dyrare avtal efter genomförd upphandling 2017 vilken får effekt helt i år.

Avskrivningarna fortsätter att öka och har ökat med 2,1 mnkr under året. Justering av några anläggningars avskrivningstider har gjorts som en följd av att komponentavskrivningarna infördes som en schablon och exempelvis papptak har inte en avskrivningsperiod på 40 år.

Räntekostnaderna är årets enskilt största resultatpåverkande skillnad mot föregående år. Förändringen på 11,1 mnkr består av lösen av swappar vilket genomfördes i slutet av året. Lösen av ränteswapparna gjordes för att minska räntekostnaderna kommande år vilket är positivt då ränteavdragsbegränsningar införs från 2019.

Resultatanalys per kontogrupp	Utfall (tkr)	Utv jmf.fg år (tkr)	%
Hyresintäkter	69 731	1 381	2%
Övriga intäkter	978	548	128%
Intäkter totalt	70 709	1 929	3%
Fastighetsskötsel köpta tjänster	-2 274	-372	-20%
Fastighetsskötsel egen regi	-566	59	10%
Fastighetsskötsel löner egen regi	-1 531	133	8%
Fastighetsskötsel totalt	-4 370	-180	-4%
Reparationer köpta tjänster	-3 926	-765	-24%
Skador o försäkringsskador	-684	679	50%
Reparationer egen regi	-565	-109	-24%
Reparationer löner egen regi	-1 845	-271	-17%
Reparationer totalt	-7 019	-466	-7%
Taxeb. kostn & uppvärmning	-13 456	-1 221	-10%
Fastighetsförsäkring	-1 332	-194	-21%
Medel till hyresgästföreningen	-166	-5	3%
Administrationskostnader	-929	-21	4%
Löner tjänstemän	-3 199	282	-8%
Köpta tjänster administration	-1 638	75	-4%
Reklam och PR	-39	29	-43%
Underhåll bostäder	-874	-158	22%
Underhåll lokaler	-379	-236	166%
Underhåll gemensamma utrym	-248	-10	4%
Underhåll huskropp	-17	95	-85%
Underhåll utemiljö	-65	-9	17%
Fastighetskatt	-1 059	134	-11%
Summa kostnader	-34 792	-1 887	6%
Avskrivningar	-20 671	-2 124	11%
Rörelseresultat	15 245	-2 082	-12%
Ränteutgifter och utdeln	580	-8	-1%
Räntekostnader och borgensavg	-28 103	-11 119	65%
Årets skattekostnad	508	368	264%
Årets resultat	-11 770	-12 841	-1199%

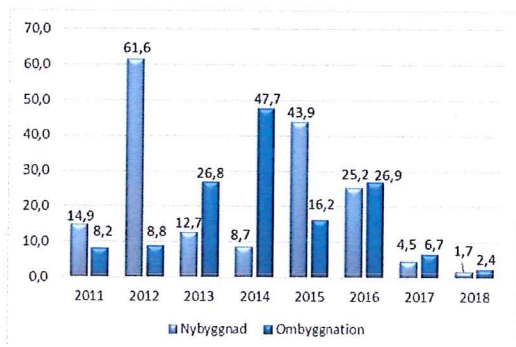
Investeringar

Under året har investeringstakten varit relativt låg, detta beroende på att fokus varit projektering och planering för nybyggnation av 88 lägenheter på Teologen. Dessutom har utredningar och upphandling skett för start av försiktig renovering av det äldre beståndet på Biblioteksvägen, inga anbud inkom dessvärre på upphandling av fasadrenovering.

Några investeringsprojekt har genomförts och slutförts under året. Renovering och hyresgäst Anpassning har slutförts på Norra Husby, Stationsvägen. Den en längre tid vakanta butikslokalen i fastighetens bottenvåning har renoverats och 75% av lokalen har byggts om för utbildningsändamål och hyrts ut till Trosa kommun/SFI. De återstående 25% har renoverats och anpassats till butikslokal.

Under året har även renovering och hyresgäst Anpassning skett av en avdelning på Häradsgården till en ny korttidsavdelning. Även ventilationen i Häradsgårdens kök har fått en standardförbättring.

Den totala investeringsvolymen uppgick under året till 4,2 mnkr vilket kan jämföras med föregående år då volymen var 11,2 mnkr.



Investeringsvolymerna väntas åter igen öka under 2018 och 2019 i samband med planerad nyproduktion.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Hyresförhandlingen för 2018 resulterade i en tvåårig överenskommelse där hyran för 2019 höjs med 1,3%. Hyran för lokaler med förhandlings-klausul höjs med motsvarande belopp.
- Bygglov avseende nybyggnationen av de 88 nya lägenheter vann laga kraft i januari och i mitten av februari startades markarbetena för Teologen etapp 4.

Framtid

- Arbete med resultatet av genomförd kundundersökning.
- Fler äldre hyresgäster ger ökat behov av anpassade lägenheter. Det kan handla om markplan, hiss, uteplatser med låg egen skötselnivå.
- Ökad efterfrågan på "trygghetsboende" eller Bovieranliknande-koncept.
- Fler yngre hyresgäster ger ökat behov av små, billiga lägenheter eventuellt 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.
- Fortsätta arbetet 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.



Illustration av trevåningshus vid planeringen av Teologen etapp 4.

Handwritten signature: G. R. M. 71

Uppföljning av målen fastställda i affärsplanen

Mål

	Vad	Mål	Resultat	
Verksamhetsmål - Medborgarnas kommun				
1	Våra hyresgäster är nöjda med sitt boende	80 % ska svara 4-5 i en femgradig skala där 5 är det högsta betyget	Enkät genomfördes sommaren 2018 där vi fick 78,7% som övergripande poäng på kundnöjdhet. Målet behöver anpassas efter enkäten.	●
2	Våra hyresgäster känner sig trygga och säkra att vistas utomhus under kvällar och nätter	80 % ska svara 4-5 i en femgradig skala där 5 är det högsta betyget	Enkät genomfördes sommaren 2018 där vi fick 77,5% som poäng på trygghet. Målet behöver anpassas efter enkäten.	●
3	Vi erbjuder funktionella äldreboenden samt lägenheter för äldre och boende med funktionshinder	Vid nybyggnation av bostäder tillse att det byggs lägenheter som enkelt kan bli anpassade	Vid nybyggnation har vi valt koncept med hiss, automatiska dörröppnare och få trösklar. Badkar undviks.	●
5	Vi spelar en viktig roll i kommunens arbete för att bistå socialt utsatta grupper	Erbjuda sociala kontrakt med ambitionen att omförhandla dessa till reguljära hyresavtal inom rimlig tid (i normalfallet 1 år)	Under året har Trobo bidragit med ett antal sociala kontrakt men framför allt har flera lägenheter fördelats till kommunmottagna flyktingar.	●
6	Vi arbetar för ökad samordning mellan bolaget och kommunen	Synergieffekter som kommer bolaget, kommunen och skatte-, hyres- och avgiftskollektivet till godo	Samordningen har påbörjats avseende administrativa arbeten. Fler identifierade områden för samordning finns.	●
Tillväxt & arbete				
7	Bolaget medverkar till kommunens attraktivitet som bostadsort och som etableringsort för företag	Vi ska bygga ca 60 nya lägenheter under mandatperioden	Under perioden har bolaget byggt 28 nya lägenheter i Vagnhärad och 16 nya lägenheter i Trosa. Totalt 44 lägenhet. Bolaget hade planerat för ytterligare byggnation i Vagnhärad men intresset för att bygga och tillföra bostadsrätter gjorde att Trobo i samråd med ägaren gick ur projektet.	●
8	Vi bygger bostäder och kommersiella lokaler på affärsmässig grund, samt kompletterar långsiktigt marknaden där den är underdimensionerad	Vi bygger i hela Trosa kommun	Se ovan	●
9	Möjliggöra bildandet av bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrätter	Medverka i de fall intresse finns	Boende på Ägögången har tidigare visat intresse och bolaget bjöd in till dialog. Intresset bland de boende var dock inte stort nog varpå förfrågan togs tillbaka.	●

Hälsa & miljö

10	Tillsammans med våra hyresgäster ska vi minska energiförbrukning	Vi minskar energiförbrukning med 15 % i jämförbart bestånd	Den totala årsförbrukningen uppgick per 2017 till 1,92 GWh vilket kan jämföras med 2018 då förbrukningen uppgick till ca 1,91 GWh. Det ger en minskning men som inte uppgår till uppsatt mål.	●
11	Tillsammans med våra hyresgäster ska vi minska energiförbrukning och andra faktorer som bidrar till miljöpåverkan	Alla nybyggda och ombyggda lägenheter ska vara utrustade för individuell mätning av el, värme och vatten	100% avseende el, avseende värme och vatten har detta visat sig olönsamt varför åtgärden ej genomförs	● ●
12	Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra möjligheterna till källsortering i våra bostadsområden	Antalet områden med fullskalig sortering ökar	I slutet på 2018 erbjöds full sortering i 10 av våra områden. Det är ingen förändring jämfört föregående år.	●
13	Vid ny- och ombyggnation ska klimatneutrala eller förnyelsebara energikällor eftersträvas. Fjärrvärmeanslutning är ett förstahandsalternativ där det erbjuds på goda affärsmässiga villkor	Under år 2018 finns solceller inom ett av våra områden. Andelen fastigheter med anslutna till fjärrvärme ökar.	Vi utreder möjlighet för solceller och genomför där vi ser att vi har störst effekt först. Vid omläggning av tak utreds solceller. Solceller kommer finnas i ett område under 2019. Vi har anslutit vid nyproduktion	● ●
14	Låga livscykelkostnader ska vara vägledande vid val av tekniska lösningar	Ökade krav på material och utförande	Vid upphandling av entreprenader ställs krav på såväl material som utförande	●
15	Vi efterfrågar alltid miljövänliga alternativ vid inköp av varor och tjänster	Andelen ekologiska och miljövänliga inköp ökar årligen	Vid upphandling av entreprenader ställs krav på såväl material som utförande	●
16	Vi arbetar för det nationella målet, en fossilfri fordonsflotta	Vi uppgraderar successivt vår fordonspark i linje med antagen rese- och fordonspolicy	Vi har under 2018 sålt den äldsta av våra bilar men ännu inte köpt någon ny. Vi har köpt en elcykel men kommer behöva köpa en ny bil 2019 och då en med lägre utsläpp.	●
Engagemang				
17	Våra medarbetare upplever ett högt medarbetarengagemang	80 % ska svara 4-5 i en femgradig skala där 5 är det högsta betyget	HME-enkät som Trosa kommun genomförs först 2019.	●

God ekonomisk hushållning

18	Bolaget ska vara finansiellt stabilt, dvs ha god långsiktig betalningsförmågan	Bolagets långsiktiga soliditet bör vara 30 % men kan under en expansiv fas ligga lägre, dock aldrig under 15 %	Soliditet 2018 uppgår till 17,6% (18,9%) vilket är godtagbart då bolaget är i en expansiv fas.	●
19	Bolaget ska ha sådana ekonomiska resurser att ägaren får en rimlig avkastning på kapitalet, med beaktande av kommunens finansiella åtagande och risk i bolaget	Belåningsgrad/bokfört fastighetsvärde (%) Skuldsättningsgrad (ggr)	Belåningsgrad/bokfört värde fastighetsvärde: 95% (93%) Skuldsättningsgrad: 4,7 ggr (4,3 ggr)	●
20	Bolaget ska i sin planering tillse att kapitalstrukturen i bolaget är rimlig långsiktigt	1) Andelen kort räntebindning (förfall inom 1 år) skall begränsas till 60 % 2) Den genomsnittliga räntebindningen (lån+derivat) skall variera inom intervallet 2-9 år 3) Andelen kort kapitalbindning (förfall inom 1 år) skall begränsas till max 30 %	1) Andel som förfaller inom 1 år uppgår till 46% (28%) 2) Genomsnittet uppgår till 5,04 år (5,95 år) 3) Andel som förfaller inom 1 år uppgår till 28% (23%)	● ● ●
21	Bolagets ska nå ett driftresultat som står i rimlig proportion till bolagets totala egna kapital (det bokförda värdet)	Den av Trosa kommun bedömda rimliga avkastningen är 5 % över tid (Motsvarande 2 % inflation och 2,5 % genomsnittlig svensk tillväxt samt en riskpremie på 0,5 %)	Resultat efter finansiella poster uppgår till: -9,9% (0,7%).	●

Resultat- och balansräkning

Bolagets omsättning består av hyresintäkter och uppgår till 70,7 (68,8) mnkr.
Bolagets rörelseresultat uppgår till 15,2 (17,3) mnkr och resultatet efter finansiella poster är -12,3 (0,9) mnkr. Resultat efter beräknad skatt är -11,8 (1,1) mnkr.

Balansräkningens omslutning är 708 (722) mnkr.

Eget kapital uppgår till 124,4 mnkr efter årets resultat på -11,8 mnkr.

Kassalikviditeten, d.v.s. betalningsförmågan på kort sikt, ökade kraftigt som en följd av att kortfristiga placeringar i form av aktier har sålts samt att placeringar har löpt ut. Vid årsskiftet uppgick kassa och bank till 65,1 (49,7) mnkr.

Balanslikviditeten, dvs. förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder uppgår till 43,5 (49,4) %.

Företagets soliditet har under 2018 minskat något och uppgår till 17,6 (18,9) %. Minskningen är en effekt av det negativa resultatet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 7,4 mnkr och kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -5,2 mnkr. Årets totala kassaflöde uppgick till 15,3 (48,5) mnkr beroende på att årets investeringar har varit på en lägre nivå än tidigare samtidigt som kortfristiga placeringar sålts av.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2019-05-06. Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	68 914 229 kr
Årets resultat	-11 769 968 kr
Totalt balanserat resultat	57 144 261 kr

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta:

att utdelning inte lämnas till ägaren

att i ny räkning överföra balanserat resultat om 57 144 261kr.

För närmare bedömning av 2018 års resultat och ekonomisk ställning per 2018-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

Alla belopp anges fortsättningsvis i tkr resp. mnkr.



Flerårsöversikt

Resultaträkning (kkkr)	2014	2015	2016	2017	2018
Nettoomsättning	63 434	62 373	65 972	68 780	70 709
Rörelsens kostnader	-43 559	-68 723	-51 964	-51 452	-55 464
Rörelseresultat	19 875	-6 350	14 008	17 327	15 245
Finansnetto	-19 623	-16 797	-16 885	-16 397	-27 523
Resultat före bokslutsdisp.	252	-23 147	-2 878	931	-12 278
Bokslutsdispositioner	0	2 647	316	0	0
Resultat före skatt	252	-20 500	-2 562	931	-12 278
Periodens skatt	23	5 507	44	140	508
Årets resultat	275	-14 993	-2 518	1 071	-11 770

Flerårsöversikt TROBO

Balansräkning (kkkr)	2014	2015	2016	2017	2018
Tillgångar					
Materiella anlägg.n.tillgångar	589 952	610 025	645 571	639 110	623 100
Finansiella anlägg.n.tillgångar	5 427	7 123	6 927	6 711	6 992
S:a anläggningstillgångar	595 379	617 148	652 497	645 821	630 091
Omsättningstillgångar	28 709	18 185	5 007	75 731	77 543
S:a Tillgångar	624 088	635 333	657 505	721 552	707 634
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	59 649	44 656	42 138	136 150	124 380
Obeskattade reserver	549	0	0	0	0
Långfristiga skulder	529 653	551 205	467 693	432 001	404 815
Kortfristiga skulder	34 237	39 472	147 674	153 401	178 440
S:a eget kapital och skulder	624 088	635 333	657 505	721 551	707 634

Handwritten signature

Specifikation över förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivn- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Eget kapital 2017-01-01	40 600	26 635	0	-22 579	-2 518	42 138
Fusionresultat Trohold				92 941		92 941
Vinstdisp. enl. bolagsstämma:						
Utdelning						0
Omföring föreg års resultat				-2 518	2 518	0
Årets resultat 2017					1 071	1 071
Eget kapital 2017-12-31	40 600	26 635	0	67 844	1 071	136 150
Vinstdisp. enl. bolagsstämma:						
Utdelning						0
Omföring föreg års resultat				1 071	-1 071	0
Årets resultat 2018					-11 770	-11 770
Eget kapital 2018-12-31	40 600	26 635	0	68 915	-11 770	124 380

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

Nyckeltal

Kapital och finansiering		2014	2015	2016	2017	2018
1 Soliditet	%	9,6	7,0	6,4	18,9	17,6
2 Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde	%	97	98	96	93	95
3 Skuldsättningsgrad	ggr	9,5	13,2	14,6	4,3	4,7

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		2014	2015	2016	2017	2018
1 Avkastning på justerat eget kapital	%	0,4	-51,8	-6,8	0,7	-9,9
2 Avkastning på totalt kapital	%	3,2	-0,8	2,1	2,5	2,2
3 Direktavkastning	%	5,5	5,4	4,7	5,0	5,1
4 Räntetäckningsgrad	ggr	1,7	1,9	1,8	2,1	1,3
5 Räntebidragsberoende	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6 Hyresnivå, bostäder	kr/kvm	1 202	1 217	1 261	1 272	1 283
7 Driftnetto	kkkr	34 133	34 195	31 026	35 874	35 916
Yta bostäder, 1000-tal kvm	kvm	36,0	37,9	39,0	39,0	39,0

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.

Handwritten signature: S. R. ...

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING

Belopp i kkr

	Not	2018	2017
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2	69 674	68 203
Övriga rörelseintäkter	3	1 034	577
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		70 709	68 780
RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader	4,5,7,8	-27 906	-25 859
Personalkostnader	6	-6 886	-7 047
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-20 671	-18 547
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-55 464	-51 452
RÖRELSERESULTAT		15 245	17 328
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	578	586
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-28 103	-16 984
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER/INTÄKTER		-27 523	-16 397
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 278	931
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner		0	0
Årets skatt	12	508	140
ÅRETS RESULTAT		-11 770	1 071

5. R. M. J.

15 (27)

Balansräkning - tillgångar

BALANSRÄKNING

Belopp i kkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	13	590 243	601 818
Markanläggningar	14	8 488	9 162
Mark	15	18 129	18 019
Inventarier	16	2 888	3 354
Pågående ny- och ombyggnader	17	3 352	6 757
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		623 100	639 110
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	134	134
Uppskjutna skattefordringar	19	5 649	5 141
Andra långfristiga fordringar	20	1 209	1 436
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 992	6 711
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		630 091	645 821
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER MM			
Lager och förråd		287	327
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		840	608
Övriga fordringar	21	2 263	2 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 303	1 867
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		4 405	5 326
KASSA OCH BANK			
Kortfristiga placeringar		7 779	20 346
Kassa och bank	23	65 071	49 731
		72 850	70 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		77 543	75 731
SUMMA TILLGÅNGAR		707 634	721 552

Handwritten signature

16(27)

Balansräkning - eget kapital och skulder

BALANSRÄKNING

Belopp i kkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		68 915	67 844
Årets resultat		-11 770	1 071
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		57 144	68 915
SUMMA EGET KAPITAL		124 380	136 150
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	24	404 815	432 001
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		404 815	432 001
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	24,25	160 886	133 187
Leverantörsskulder		6 199	7 926
Övriga kortfristiga skulder	26	240	211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	11 114	12 076
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		178 440	153 401
SUMMA SKULDER		583 255	585 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		707 634	721 552

St Rb M Wm

17(27)

Kassaflödesanalys

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-12 278	931
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Avskrivningar och nedskrivningar		20 671	18 547
Förändring av uppskjuten skatt		508	140
Övriga poster		233	0
Realisationsvinster /-förluster och övriga poster		0	92 941
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet		9 134	112 559
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning (-) resp minskning (+) av lager		40	-58
Ökning (-) resp minskning (+) av korta fordringar		921	-1 811
Ökning (+) resp minskning (-) av korta skulder		-2 660	-5 051
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		7 435	105 639
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-281	216
Förvärv av byggnader, mark och markanläggningar		-4 182	-11 214
Avyttring av aktier, byggnad och mark		0	0
Förvärv av inventarier		-712	-872
Avyttring av inventarier		0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-5 174	-11 870
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		0	0
Förändring koncernskuld genom fusion		0	-57 830
Infusionerade placeringar fr dotterföretag		0	-20 346
Försäljning av kortfristiga placeringar		12 567	0
Upptagna lån/inlösen av lån		4 147	39 909
Amortering av skuld		-3 634	-6 994
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		13 080	-45 261
ÅRETS KASSAFLÖDE		15 340	48 508
Likvida medel vid årets början		49 731	1 223
Likvida medel vid periodens slut		65 071	49 731

St R. B. M. W. M.

18(27)

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

Markanläggningar

20/30 år

Inventarier

3 år/5 år/10år

Genomförda mindre ombyggnadsåtgärder kan i sig utgöra en enda komponent, och delas inte upp. Planenliga avskrivningar har gjorts med hänsyn tagen till när under året anskaffning skett. Enskild anläggningstillgång skrivs ned till verkligt värde när detta är lägre än redovisat värde. Nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Uppskrivning görs för vissa fastigheter när extern värdering 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.

5- 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

19(27)

Noter

Noter till resultaträkningen Belopp i kkr

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bostäder	50 854	50 298
Lokaler	18 915	17 919
Garage	197	180
Bilplatser	745	553
	70 711	68 950
Avgår: outhyrda bostäder	-557	-289
Avgår: outhyrda lokaler	-84	-90
Avgår: outhyrda garage	-6	-6
Avgår: outhyrda bilplatser	-136	-107
	-783	-491
Avgår: övriga rabatter	-254	-256
	-254	-256
Hyresintäkter, netto	69 674	68 203

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ersättning för skadegörelse	1	0
Ersättning för indrivning, inkasso	265	71
Övriga intäkter, ersättningar	768	505
	1 034	577

Not 4 Externa kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Material	632	459
Tjänster	12 811	11 963
Taxebundna kostnader	7 737	6 442
Uppvärmning	5 666	5 789
Fastighetsskatt	1 059	1 193
Övriga externa kostnader	0	12
	27 906	25 859

Not 5 Ersättning till revisorerna

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Revision EY	256	292
Andra uppdrag än revisionsuppdraget EY	31	44

57 2024 2024

20(27)

Not 6 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel	1 531	1 663
Reparatörer	1 845	1 574
Administration och styrelse	3 511	4 110
fördelade kostnader	0	-300
	<u>6 886</u>	<u>7 047</u>

Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

<u>2018</u>		<u>2017</u>	
Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
10	6	10	6

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>2018</u>		<u>2017</u>	
Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)
4 285	2 434	4 508	2 684
	592		754

Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

<u>2018</u>		<u>2017</u>	
Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
808	3 477	899	3 610

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 60% tjänst.

Not 7 Externa kostnader och personalkostnader enl. not 4 och 5 fördelade på drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.**Driftkostnader:**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel	4 370	4 190
Reparationer	7 019	6 553
Elavgifter	3 538	2 351
Vattenavgifter	2 491	2 493
Sophantering	1 709	1 597
Värmekostnader	5 666	5 789
Administration	5 766	6 102
Marknadsföring	39	69
Riskkostnader	1 332	1 138
Hyresgästföreningen	166	161
Kabel TV-abonnemang och fibernät	53	4
	<u>32 149</u>	<u>30 448</u>

Underhållskostnader:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bostäder	874	716
Lokaler	379	143
Gemensamt	331	406
	<u>1 584</u>	<u>1 265</u>

Fastighetsskatt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets fastighetsskatt	1 113	1 113
Avseende tidigare år	-53	80
	<u>1 059</u>	<u>1 193</u>

St. R. 2018

21 (27)

Not 8 Operationella leasingavtal Framtida minimileasavgifter: förfaller till betalning inom 1 år förfaller till betalning senare än 1 - 5 år Periodens kostnadsförda leasingavgifter varav inventarier varav inhyrda lokaler	2018	2017
	810	838
	2 605	4 056
	870	899
	107	77
	763	822
Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar Byggnader Markanläggningar Inventarier	2018	2017
	18 702	16 911
	662	617
	1 307	1 019
	20 671	18 547
Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster Ränteintäkter Utdelning kortfristiga placeringar Övriga finansiella intäkter	2018	2017
	31	50
	416	412
	131	124
	578	586
Not 11 Räntekostnader och liknande poster Räntekostnader, fastighetslån Räntekostnader, övr krediter Övriga finansiella kostnader	2018	2017
	1 622	1 142
	24 657	13 769
	1 824	2 073
	28 103	16 984
Not 12 Periodens skatt Skatt på årets resultat Skatt avseende tidigare år Uppskjuten skatt *)	2018	2017
	0	0
	0	0
	-508	-140
	-508	-140

*) Uppskjuten skatt

Skillnaden i moderbolaget mellan å ena sidan den inkomst som har redovisats i resultaträkningen under räkenskapsåret och tidigare räkenskapsår samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig i verksamheten för dessa år utgörs av uppskjuten skatt på fastigheter och balanspost, se not 20.

5- Pb
3/21 mJm

Noter till balansräkningen
Belopp i kkr

Not 13 Byggnader

	2018	2017
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	854 389	851 446
Nyanskaffningar under året	0	2 198
Överf fr pågående arbeten	7 319	745
Försäljningar under året	0	0
Omklassificering	-205	0
Återförd uppskrivning, försäljning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	861 503	854 389
Avgår: Investeringsbidrag	-30 345	-30 350
Tillkommer/Avgår: Investeringsbidrag	4	4
Utgående ackumulerade investeringsbidrag	-30 341	-30 345
Ing. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-197 225	-180 323
Försäljningar under året	0	0
Utrangeringar	0	0
Årets avskr. enl. plan på anskaffn.värden	-18 694	-16 902
Utgående ackumulerade avskrivningar	-215 919	-197 225
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000
Planenligt restvärde vid årets slut	590 243	601 818
Uppgifter om fastigheter:		
Redovisat värde	2018	2017
Verkligt värde	616 860	628 999
	840 071	840 071

Beräkning av verkligt värde

I samband med bokslut 2015 genomfördes en värdering av samtliga fastigheter av en extern värderare. Värdebedömningen av fastigheterna genomfördes som en s.k. beståndsvärdering. Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Vid värdebedömningen används faktiska hyror, driftskostnader och vakans samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp. År 2016 genomfördes en ny värdering av två fastigheter med extern konsult. Nya värden har bedömts för de förtätade fastigheterna samt köpt fastighet har värderats till marknadsvärde. Då det allmänna marknadsläget och efterfrågan märkbart förbättrats senaste åren samt att de fastigheter med minst marginal värderats senare än detta så har tidigare marknadsvärden bedömts hålla.

Taxeringsvärden

Taxeringsvärden	2018	2017
	413 896	356 883

Not 14 Markanläggningar

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	2018	2017
Nyanskaffning / försäljning under året	17 663	16 475
	0	1 187
	17 663	17 663
Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-8 500	-7 870
Årets avskr. enl. plan	-675	-630
	-9 175	-8 500
Planenligt restvärde vid årets slut	8 488	9 162

Not 15 Mark

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	2018	2017
Nyanskaffning / försäljning under året	18 019	17 078
Omklassificering	0	941
	111	0
	18 129	18 019

19-12-2017

23 (27)

Not 16 Inventarier

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden
 Nyanskaffningar under året
 Avyttringar och utrangeringar
 Omklassificering

Ing. ack. avskrivningar enligt plan
 Avyttringar och utrangeringar
 Årets avskr. enl. plan

Planenligt restvärde vid årets slut

2018

14 476
 736
 -6 230
 122

9 104

-11 123
 6 206
 -1 299

-6 216

2 888

2017

13 605
 872
 0
 0

14 476

-10 104
 0
 -1 019

-11 123

3 354

Not 17 Pågående ny- och ombyggnader

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden
 Nyanskaffningar under året
 Nedskrivning/Kostnadsförda åtgärder
 Avgår: Under året överf. till byggnader

2018

6 757
 4 182
 -269
 -7 319

3 352

2017

614
 6 888
 0
 -745

6 757

Finansiella anläggningstillgångar**Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden
 Försäljning under året
 Nyanskaffningar under året

2018

134
 0
 0

134

2017

134
 0
 0

134

Spec. av Andra långfr. värdepappersinnehav

Husbyggnadsvaror HBV
 SABO Försäkring AB

Andel

1
 40

Nom.värde

40
 2 347

Ansk.värde

40
 94

Bokf. värde

40
 94
134

Not 19 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt görs i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära differenser som uppkommer mellan det skattemässiga värdet och det redovisade värdet på tillgångar och skulder. Den huvudsakliga temporära differensen uppkommer från avskrivningar på byggnader och balanslåneposter. En skattesats om 22% har använts vid beräkningen av uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna. Det blir en uppskjuten skattefordran då det bokförda värdet är lägre än de skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas vid årsskiftet.

Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader:

2018

5 649
5 649

2017

5 141
5 141

S. R. M. N.

24(27)

Not 20 Andra långfristiga fordringar	Återbäringsmedel HBV Moms jämkning	2018	2017
		63 1 146 1 209	61 1 375 1 436
Not 21 Övriga fordringar	Aktuell skattefordran Övrigt	2018	2017
		1 581 681 2 263	1 880 971 2 851
Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Förutbetalda kostnader Upplupna intäkter	2018	2017
		1 303 0 1 303	1 867 0 1 867
Not 23 Kassa och bank	Kassa Bank	2018	2017
		8 65 063 65 071	8 49 723 49 731
Not 24 Redovisning av förfallotider på skulder	Specifikation av lånestruktur och bindningstider Skuld som förfaller inom 1 år Skuld som förfaller senare än 1 år men inom 5 år Skuld som förfaller senare än 5 år	2018	2017
		160 886 320 065 84 750 565 701	133 187 387 251 44 750 565 188
	Kortfristiga skulder	160 886	133 187
	Långfristiga skulder	404 815 565 701	432 001 565 188
För att säkerställa en stabil räntenivå räntesäkras underliggande lån. Det nominella beloppet på balansdagen för ingångna ränteswappar uppgår till -160 mkr.			
Not 25 Checkräkningskredit	Checkräkningskredit, beviljad 13 000	2018	2017
		0	0
Not 26 Övriga kortfristiga skulder	Personalens källskatt Upplupna arbetsgivaravgifter Övriga kortfristiga skulder	2018	2017
		116 116 9 240	100 108 2 211

5. 2018 Wn

25(27)

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupna kostnader		
Upplupna löner	0	0
Upplupna semesterlöner	367	386
Upplupna personalomkostnader	185	197
Upplupna utgiftsräntor	1 611	2 761
Upplupna uppvärmningskostnader	763	735
Upplupna el-, vatten- och renhålln.kostn.	24	135
Övriga upplupna kostnader	411	215
Förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	7 754	7 648
	<u>11 114</u>	<u>12 076</u>

Not 28 Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	137 013	137 013
(därav i eget förvar)	(1 133)	(1 133)

Not 29 Eventualförpliktelser

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Garantiförbindelse FASTIGO	92	74

Not 30 Investeringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Markanläggningar	0	1 270
Pågående nybyggnad	1 738	3 277
Pågående om- och tillbyggnad	2 444	6 668
	<u>4 182</u>	<u>11 214</u>

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Hyresförhandlingen för 2018 resulterade i en tvåårig överenskommelse. Där hyran för 2019 höjs med 1,3%. Hyran för lokaler med förhandlingsklausul höjs med motsvarande belopp.
- Bolaget har startat bygget 88 nya lägenheter, markarbeten påbörjades under mitten av februari och lägenheterna förväntas vara klara våren 2020.

F. J. J. J. J. J.

26(27)

Not 32 Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB
org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2019-05-06.

Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	68 914 228,87
Årets resultat	-11 769 967,67
Totalt balanserat resultat	57 144 261,20

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta

att utdelning inte lämnas till ägaren

att i ny räkning överföra balanserat resultat om 57 144 261,20.

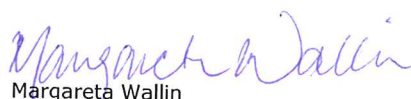
Trosa den 18 mars 2019



Sune G Jansson
Ordförande



Rigmor Breidemalm

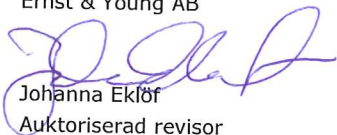


Margareta Wallin



Björn Alm
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2019
Ernst & Young AB



Johanna Eklöf
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trosabygdens Bostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trosabygdens Bostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trosabygdens Bostäder Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Trosabygdens Bostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trosabygdens Bostäder Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

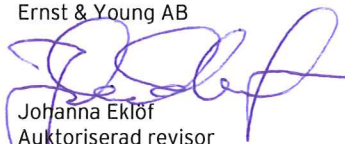
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping den 24 april 2019

Ernst & Young AB



Johanna Eklöf
Auktoriserad revisor