



ÅRSREDOVISNING 2017



Rådhuset- Julmarknad

Trosabygdens Bostäder AB



Årsredovisning 2017

Trosabygdens Bostäder AB

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad VD för Trosabygdens Bostäder Aktiebolag intygar dels att denna kopia av Årsredovisningen avseende 2017 överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 7 maj 2018. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till resultatdisposition.

Trosa den 7 maj 2018

Innehållsförteckning

Årsredovisning 2017.....	2
FASTSTÄLLELSEINTYG	2
Förvaltningsberättelse.....	4
Information om verksamheten	4
Årets viktigaste händelser.....	4
Styrning	4
Fastighetsbestånd och byggnation.....	5
Hyror	5
Uthyrningssituation	5
Administration	6
Personal	6
Hållbar utveckling	6
Ekonomisk utveckling.....	7
Investeringar	8
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	8
Framtid	8
Uppföljning av målen fastställda i affärsplanen	10
Resultat- och balansräkning	13
Flerårsöversikt	14
Specifikation över förändring i eget kapital	15
Nyckeltal	16
Resultaträkning.....	17
Balansräkning – tillgångar.....	18
Balansräkning – skulder.....	19
Kassaflödesanalys.....	20
Redovisnings och värderingsprinciper.....	21
Noter.....	21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Trosabygdens Bostäder AB, org.nr. 556476-7704, redovisar bolagets årsredovisning 2017. 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 26 april.

Styrelse

Styrelsen har under året haft åtta 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 är verkställande direktör.

Revisorer

Kommunfullmäktige har utsett Lars Sjögren (s) och Rolf Hugert (m) till lekmannarevisorer. 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**



Öster långgatan 66 – mot ån

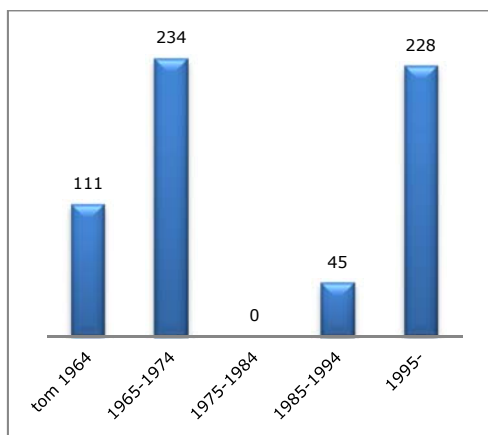
Årets viktigaste händelser

Styrning

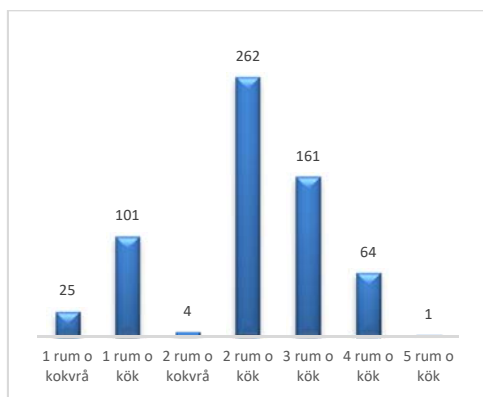
- Arbetet med att utveckla uthyrningspolicyn har fortsatt och regelverket har kompletteras ytterligare. Bl.a. med regler för antal boende per lägenhet samt inkomstkrav i relation till hyra.
- Former för beslut om- och slutredovisning av investeringsprojekt har fastställts.
- Beslut om- och verkställande av fusion mellan Trosabygdens bostäder AB och Trosabygdens Holding har genomförts. Trosabygdens Holding AB var ett helägt dotterbolag till Trosabygdens Bostäder AB och från och med beskattningsåret 2017 upphörde koncernbidragssparren hos Trosabygdens Bostäder AB.
- Styrelsen, VD samt personal har arbetat fram en ny affärsplan som fastställs under hösten.
- Samtliga styrdokument har setts över.
- Systemet för internkontroll har setts över och anpassats till ägarens rutiner.
- Bolagets finanser har sakta börjat stärkas.

Fastighetsbestånd och byggnation

- Det totala lägenhetsbeståndet uppgick vid årets slut till 618 lägenheter om ca 39 000 m² och 47 lokaler om 17 400 m².
- Under året har ytterligare 8 tillfälliga bostäder hyrts ut genom blockförhyrning. Lägenheterna finns i bolagets paviljonger som tidigare använts vid renoveringsevakuering. Bostäderna kan bara upplåtas med tidsbegränsning då paviljongerna har ett tidsbegränsat bygglov.
- Lägenhetsbestånd 2017-12-31



Fördelning efter färdigställande år



Fördelning efter lägenhetsstorlek

- Genomförande av ombyggnation och renovering av tomställda lokaler på Stationsvägen i Vagnhärad. 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 butiks- eller kontorsändamål.

- Standardhöjande åtgärder i samband med stambyte har genomförts inom fastigheten Mölna.
- Under året har ett arbete för framtagande av ny detaljplan inom Trosa 11:1 pågått i samråd med samhällsbyggnadskontoret.



- Under året har fastigheten Stadsrättaren 1 köpts. Fastigheten köptes med tecknat hyresavtal för gatukök- restaurang verksamhet.

Hyror

- Hyresförhandlingen för 2017 gav en uppgörelse om hyresökning med 55 kronor per lägenhet och månad. Hyran för lokaler med förhandlingsklausul höjdes med 0,9%.
- Hyressättningen för motorvärmplatser, garage och parkeringar har reviderats och omförhandlats.
- Bostädernas genomsnittshyra uppgick till 1 272 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.
- Omkring 1 800 personer är registrerade som bostadssökande. I genomsnitt anmälde sig 80 personer som intresserad till varje lägenhet som annonserades som ledig under året. Det tar i genomsnitt 3 ½ år att få en lägenhet.

- Bolaget har under året spelat en viktig roll för kommunens möjlighet att klara uppdraget som följer av kommunmottagning av flyktingar.

Administration

- Ett arbete för att uppdatera avtalsmallar, rutiner för hyresgästfinansierade anpassningar har inletts.
- Tvåhandsrutiner för såväl ut- som inbetalningar har införts.
- Bolaget har deltagit och genomfört flera upphandlingar i samverkan med kommunen.



Personal

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

Antal årsarbetare (beräknat efter genomsnittlig arbetstid)

Kvinnor	4,2	(2,7)
Män	<u>6,0</u>	<u>(9,0)</u>
Totalt	10,2	(11,7)

Bemanningen uppgår till 11 anställda. Trobo sköter även administration åt Trosa Fibernät AB. Under året har beslut fattats om att minska personalstyrkan med en årsarbetande tjänsteman. Bakgrunden är ett identifierat behov av ytterligare anpassning till det minskade beståndet.

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 lägenheter till flyktingar och till de sociala kontrakt som kommunen önskat få.

Under året har Trobo bjudit in till en nytt informations- och samverkansforum mellan bolaget, socialkontoret, myndighetskontoret och tjänsteman för bostadsanpassning. Tanken är att liknande forum ska genomföras 2 gånger per år i syfte att öka kunskapen om varandras verksamhet, förutsättningar, verktyg, utmaningar och policys.

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, certifierat eller ett eget redovisat system. Alla entreprenader ska redovisa ett egenkontrollprogram.



Hamnfogden - lokaler i centrumläge

Ekonomisk utveckling

Det redovisade resultatet uppgår till ca 1,1 mnkr vilket är strax under det budgeterade resultatet om 1,5 mnkr. Jämfört med föregående år har resultatet förbättrats med ca 3,6 mnkr.

I och med att TroHold fusionerades under året belastades Trobos resultat med ca 0,2 mnkr. Vidare fördelades ingen management fee från Trobo till TroHold, en avgift som föregående år uppgick till 0,45 mnkr.

Nettoomsättningen, hyresintäkterna, har ökat med 4 %, primärt som en följd av att de nya lägenheter som invigdes under sommaren 2016 nu fått full effekt.

Rörelsens kostnader har minskat med 6% eller ca 2 mnkr. En stor del av kostnadsminskningen är hänförligt till minskade kostnader för löner till tjänstemän då förra året belastades av engångskostnader för pensionslösning till avgående VD.

I samband med personalavgångar och nyrekryteringar har det skett en förskjutning mellan kostnader för fastighetsskötsel och kostnader för reparationer. Totalt sett är kostnaderna i stort oförändrade.

Taxebundna kostnader ökar endast med 1% vilket är positivt då beståndet ökat jämfört föregående år.

Kostnaden för fastighetsförsäkringen ökade primärt som en följd av dyrare avtal efter genomförd upphandling, tidigare var beståndet försäkrat genom SABO försäkringar något som inte längre finns.

Avskrivningarna fortsätter att öka med ca 9 % eller 1,5 mnkr vilket är en följd av nyupplåning samband med investeringar.

Rörelsens resultat uppgår till 17,3 mnkr jämfört föregående år 14 mnkr eller -6,4 mnkr efter nedskrivning.

Räntekostnaderna är i stort oförändrade trots att lånevolymen ökats. Skälet är genomförda låneupphandlingar som gett förmånliga räntor via bl.a. Kommuninvest. Erlagda borgensavgifter till kommunen uppgår till 10 % av Trobos finansiella kostnader.

Kostnadsgrupp	Utveckling jmf. föregående år (Tkr)	%
Hyresintäkter	2 617	4%
Övriga intäkter	191	80%
Intäkter totalt	2 808	4%
Fastighetsskötsel köpta tjänster	-807	-30%
Fastighetsskötsel egen regi	-16	-3%
Fastighetsskötsel löner egen regi	-606	-27%
Fastighetsskötsel totalt	-1 430	-25%
Reparationer köpta tjänster	994	46%
Reparationer egen regi	40	10%
Reparationer löner egen regi	791	101%
Reparationer totalt	1 480	29%
Taxebundna kostnader uppvärmning	128	1%
Fastighetsförsäkring	219	38%
Ersättning för men i nyttjandet	5	12%
Övriga försäkringar, avgifter, förluster	230	398%
Medel till hyresgästföreningen	18	13%
Administrationskostnader	131	17%
Löner tjänstemän	-1 936	-36%
Köpta tjänster administration	-580	-25%
Reklam och PR	-21	-23%
Summa ordinarie kostnader	-1 755	-5%
Underhåll bostäder	-278	-28%
Underhåll lokaler	-106	-43%
Underhåll gemensamma utrymmen	3	1%
Underhåll huskropp	15	16%
Underhåll utemiljö	9	19%
Underhåll p-platser	-3	-100%
Fastighetskatt	115	11%
Summa kostnader	-2 001	-6%
Avskrivningar	1 488	9%
Utdelningar, ränteintäkter	-535	1004%
Räntekostnader	46	0%
Koncernbidrag	316	-100%
Latent skatt	183	218%
Årets resultat jmf föregående år	3 588	143%

Investeringar

Under året har ett antal mellanstora och mindre investeringsprojekt genomförts. Bl.a. har en större renovering och hyresgästanpassning genomförts 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. Projektet genomfördes genom upphandling med förnyad konkurrens inom gällande ramavtal.

I samband med en vattenläcka i Mölna genomfördes stambyte och badrumsrenovering på återstående lägenheter i fastigheten.



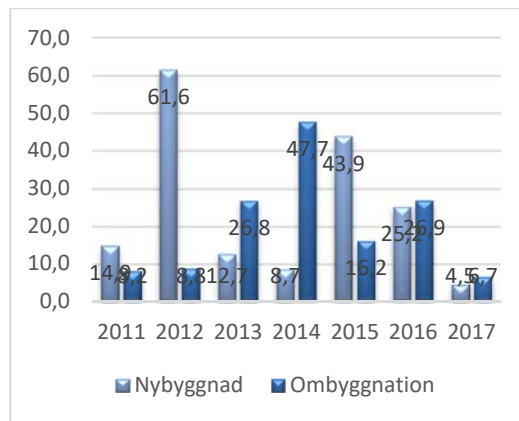
Järnåldervägen i Vagnhärad

Markarbeten som återstod efter tidigare års omfattande renovering av Järnåldervägen har genomförts och projektet är nu helt klart.

Utredning och projektering för att genomföra en försiktig renovering av det äldre beståndet på Biblioteksvägen pågår.

Under året har ett antal åtgärder vidtagits för att försköna i den yttre miljön t.ex. har räcke och buskage mellan Tumlaren och Högbergsgatan ersatts med stenläggning och blomsterarrangemang.

Den totala investeringsvolymen uppgick under året till 11,2 mnkr vilket kan jämföras med föregående år då volymen var 52,1 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 2018 höjs med 0,9% och hyran för 2019 höjs med 1,3%. Hyran för lokaler med förhandlingsklausul höjs med motsvarande belopp.
- Vid årsskiftet meddelade VD att hon säger upp sig för att gå vidare till annan anställning. Rekrytering av efterträdare inleddes under januari och ny VD väntas tillträda 16 april. VD kommer finnas tillgänglig för överlämning.
- Bolaget har inlett en process för att bygga 88 nya lägenheter under hösten 2018-våren 2019. Kommunfullmäktiges ställningstagande har inhämtats och bolaget har efterfrågat ökat borgenstak för kommande lånefinansiering.



Tumlaren - nyproduktion

Framtid

- Fler äldre ger ökat behov av anpassade lägenheter. Det kan handla om markplan, hiss, uteplatser med låg egen skötselnivå.

- Ökad efterfrågan på "trygghetsboende" eller Bovieranliknande- koncept.
- Folkhälsotrend och ökad miljömedvetenhet leder till ökad efterfrågan på miljömässiga alternativ t.ex. uterum, grönytor, kolonilotter och rökfria hus.
- Fler unga ger ökat behovs av små, billiga lägenheter
- 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
- Arbete med resultatet av genomförd kundundersökning
- Utveckla och öka kvalitén på hemsidan
- Fortsätta arbetet med koncernsamordningen
- Söka investeringsbidrag där så är lämpligt
- Komplettera beståndet där det är möjligt och förutsättningar finns genom nybyggnation, förtätning och förvärv.

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 genomförs våren 2018	○
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 genomförs våren 2018	○
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	Mycket är genomfört men det återstår fortfarande delar. Samordningen får betraktas ligga tidsmässigt i linje med förväntan varför målet för närvarande anses uppfyllt.	●
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 visade 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 2016 till 1,96 GWh vilket kan jämföras med 2017 då förbrukningen uppgick till ca 1,94 GWh. Under perioden har antalet lägenheter ökat vilket ger en verklig minskning per lägenhet.	●
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 2017 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.	Mäts först bokslutet 2018	○
		Andelen fastigheter med anslutna till fjärrvärme ökar.	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 2017 bytt ut två av bilarna till nyare modeller 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	Genomförs först 2018	○

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 2017 uppgår till 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: 92,9% Skuldsättningsgrad: 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 %	1) Andel som förfaller inom 1 år uppgår till 28% (40%)	
		2) Den genomsnittliga räntebindningen (lån+derivat) skall variera inom intervallet 2-9 år	2) Genomsnittet uppgår till 5,95 år (5,53 år)	
		3) Andelen kort kapitalbindning (förfall inom 1 år) skall begränsas till max 30 %	3) Andel som förfaller inom 1 år uppgår till 23% (20%)	
21	Bolagets ska nå ett driftresultat som står i rimlig proportion till bolagets totala 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: 0,7% (-6,8%).	

Resultat- och balansräkning

Under året har Trosabygdens holding fusionerats in i Trosabygdens bostäder vilket medför en förbättrad balansräkning för företaget.

Bolagets omsättning består av hyresintäkter och uppgår till 68,8 (65,9) mnkr.

Bolagets rörelseresultat uppgår till 17,3 (14,0) mnkr.

Resultatet efter finansiella poster är 0,9 (-2,9) mnkr.

Resultat efter beräknad skatt är 1,1 (-2,5) mnkr.

Balansräkningens omslutning är 722 (658) mnkr.

Anläggningstillgångar minskat med 6,7 mnkr och som en följd av fusionen och ökade lån ökar omsättningstillgångarna med 70,7 mnkr jämfört 2016.

Bolagets skulder och avsättningar minskar med 29,9 mnkr.

Eget kapital uppgår till 136,1 mnkr efter årets resultat på 1,1 mnkr samt fusionen med TroHold.

Kassalikviditeten, d.v.s. betalningsförmågan på kort sikt, ökade kraftigt som en följd nyupplåning som ännu inte fullt ut nyttjats. Vid årsskiftet uppgick kassa och bank till 49,7 (1,2) mnkr.

Balanslikviditeten, dvs. förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder uppgår till 49,4 (3,4) %.

Företagets soliditet har under 2017 ökat något och uppgår till 18,9 (6,4)%. Fusionen gör att årets soliditet ska jämföras med föregående års koncernsoliditet på 19,5%. SABO-företagen i motsvarande storlek (500-999 lgh) redovisade i genomsnitt 15,7 % soliditet år 2016.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 12,7 mnkr och kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -11,9 mnkr. Årets totala kassaflöde uppgick till 48,5 mnkr beroende på att årets investeringar har varit på en lägre nivå än tidigare samtidigt som nyupplåningen inte fullt ut nyttjats.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2018-05-07. Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	67 843 694 kr
Årets resultat	1 070 534 kr
Totalt balanserat resultat	68 914 229 kr

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta

att utdelning inte lämnas till ägaren

att i ny räkning överföra balanserat resultat om 68 914 229kr.

För närmare bedömning av 2017 års resultat och ekonomisk ställning per 2017-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp anges fortsättningsvis i tkr resp. mnkr.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt TROBO

Resultaträkning (kk)	2013	2014	2015	2016	2017
Nettoomsättning	60 568	63 434	62 373	65 972	68 780
Rörelsens kostnader	-42 835	-43 559	-68 723	-51 964	-51 452
Rörelseresultat	17 733	19 875	-6 350	14 008	17 327
Finansnetto	-17 961	-19 623	-16 797	-16 885	-16 397
Resultat före bokslutsdisp.	-228	252	-23 147	-2 878	931
Bokslutsdispositioner	0	0	2 647	316	0
Resultat före skatt	-228	252	-20 500	-2 562	931
Periodens skatt	244	23	5 507	44	140
Årets resultat	16	275	-14 993	-2 518	1 071

Flerårsöversikt TROBO

Balansräkning (kk)	2013	2014	2015	2016	2017
Tillgångar					
Materiella anläggn.tillgångar	547 140	589 952	610 025	645 571	639 110
Finansiella anläggn.tillgångar	8 147	5 427	7 123	6 927	6 711
S:a anläggningstillgångar	555 287	595 379	617 148	652 497	645 821
Omsättningstillgångar	13 561	28 709	18 185	5 007	75 731
S:a Tillgångar	568 848	624 088	635 333	657 505	721 552
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	62 522	59 649	44 656	42 138	136 150
Obeskattade reserver	0	549	0	0	0
Långfristiga skulder	468 782	529 653	551 205	467 693	432 001
Kortfristiga skulder	37 544	34 237	39 472	147 674	153 401
S:a eget kapital och skulder	568 848	624 088	635 333	657 505	721 552

Specifikation över förändring i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Uppskrivn- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Ing. eget kapital 2016-01-01	40 600	26 635	0	-7 586	-14 993	44 656
Vinstdisp. enl. bolagsstämma:						
Utdelning						0
Omföring föreg års resultat				-14 993	14 993	0
Årets resultat 2016					-2 518	-2 518
Utg. eget kapital 2016-12-31	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
Utg. eget kapital 2017-12-31	40 600	26 635	0	67 844	1 071	136 150

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

Nyckeltal

Kapital och finansiering				2013	2014	2015	2016	2017
1	Soliditet	%		11,0	9,6	7,0	6,4	18,9
2	Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde	%		93	97	98	96	93
3	Skuldsättningsgrad	ggr		8,1	9,5	13,2	14,6	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

Lönsamhet och risk			2013	2014	2015	2016	2017	
1	Avkastning på justerat eget kapital	%	-0,4	0,4	-51,8	-6,8	0,7	
2	Avkastning på totalt kapital	%	3,2	3,2	-0,8	2,1	2,5	
3	Direktavkastning	%	5,6	5,5	5,4	4,7	5,0	
4	Räntetäckningsgrad	ggr	1,8	1,7	1,9	1,8	2,1	
5	Räntebidragsberoende	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
6	Hysesnivå, bostäder	kr/kvm	1 146	1 202	1 217	1 261	1 272	
7	Driftnetto	kkkr	31 921	34 133	34 195	31 026	35 874	
Yta bostäder, 1000-tal kvm			kvm	36,0	36,0	37,9	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.

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING PER 31/12

Belopp i kkr

	Not	2017	2016
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2	68 203	65 462
Övriga rörelseintäkter	3	577	510
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		68 780	65 972
RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader	4,5,7,8	-25 859	-26 154
Personalkostnader	6	-7 047	-8 791
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-18 547	-17 019
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-51 452	-51 964
RÖRELSERESULTAT		17 328	14 008
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar	10	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	586	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-16 984	-16 939
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER / INTÄKTER		-16 397	-16 885
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		931	-2 878
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner	13	0	316
Periodens skatt	14	140	44
ÅRETS RESULTAT		1 071	-2 518

Balansräkning - tillgångar

BALANSRÄKNING PER 31/12

Belopp i kkr	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	15, 20	601 818	615 773
Markanläggningar	16	9 162	8 605
Mark	17	18 019	17 078
Inventarier	18	3 354	3 501
Pågående ny- och ombyggnader	19	6 757	614
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		639 110	645 571
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	134	134
Andelar i koncernföretag	22	0	50
Uppskjutna skattefordringar	23	5 141	5 002
Andra långfristiga fordringar	24	1 436	1 741
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 711	6 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		645 821	652 497
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER MM			
Lager och förråd		327	269
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		608	417
Övriga fordringar	25	2 851	1 832
Fordringar på koncernföretag	26	0	736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	1 867	530
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		5 326	3 515
KASSA OCH BANK			
Kortfristiga placeringar		20 346	0
Kassa och bank	28	49 731	1 223
		70 077	1 223
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		75 731	5 007
SUMMA TILLGÅNGAR		721 552	657 505

Balansräkning - eget kapital och skulder

BALANSRÄKNING PER 31/12

Belopp i kkr	Not	2017	2016
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		67 844	-22 579
Årets resultat		1 071	-2 518
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		68 915	-25 097
SUMMA EGET KAPITAL		136 150	42 138
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	29	432 001	409 863
Skulder till koncernföretag	30	0	57 830
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		432 001	467 693
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	29	133 187	122 410
Checkräkningskredit	31	0	5 086
Leverantörsskulder		7 926	4 590
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder	32	211	329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	12 076	15 259
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		153 401	147 674
SUMMA SKULDER		585 402	615 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		721 552	657 505

Kassaflödesanalys

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kkr

	Not	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		931	-2 878
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Avskrivningar och nedskrivningar		18 547	17 019
Förändring av uppskjuten skatt		140	44
Övriga poster		0	231
Realisationsvinster /-förluster och övriga poster		92 941	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet		112 559	14 416
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning (-) resp minskning (+) av lager		-58	1
Ökning (-) resp minskning (+) av korta fordringar		-1 811	4 611
Ökning (+) resp minskning (-) av korta skulder		-5 051	-1 939
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		105 639	17 088
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		216	196
Förvärv av byggnader, mark och markanläggningar	36	-11 214	-52 170
Avyttring av aktier, byggnad och mark		0	0
Förvärv av inventarier		-872	-310
Avyttring av inventarier		0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-11 870	-52 283
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		0	0
Förändring koncernskuld genom fusion		-57 830	0
Infusionerade placeringar fr dotterföretag		-20 346	0
Upptagna lån/inlösen av lån		39 909	43 277
Amortering av skuld		-6 994	-16 647
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-45 261	26 629
ÅRETS KASSAFLÖDE		48 508	-8 566
Likvida medel vid årets början		1 223	9 789
Likvida medel vid årets slut		49 731	1 223

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 med kostnader / intäkter redovisas netto som räntekostnad.

Noter

Noter till resultaträkningen

Belopp i kkr

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Not 2 Hyresintäkter		
Bostäder	50 298	48 267
Lokaler	17 919	17 519
Garage	180	179
Bilplatser	553	492
	68 950	66 458
Avgår: outhyrda bostäder	-289	-523
Avgår: outhyrda lokaler	-90	-70
Avgår: outhyrda garage	-6	-5
Avgår: outhyrda bilplatser	-107	-81
	-491	-679
Avgår: övriga rabatter	-256	-317
	-256	-317
Hyresintäkter, netto	68 203	65 462
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning för skadegörelse	0	250
Ersättning för indrivning, inkasso	71	101
Övriga intäkter, ersättningar	505	158
Reavinst aktier, fastigheter, inventarier	0	0
	577	510
Not 4 Externa kostnader		
Material	459	467
Tjänster	11 963	12 473
Taxebundna kostnader	6 442	6 441
Uppvärmning	5 789	5 639
Fastighetsskatt	1 193	1 078
Övriga externa kostnader	12	55
	25 859	26 154
Not 5 Ersättning till revisorerna		
Revision	<u>2017</u>	<u>2016</u>
EY	292	430
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	0	0
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
EY	44	0
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	0	73

Not 6 Personalkostnader

Personalkostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel	1 663	2 404
lönebidrag	0	-134
Reparatörer	1 574	783
Administration och styrelse	4 110	6 845
fördelade kostnader	-300	-1 105
	7 047	8 791

Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

<u>2017</u>		<u>2016</u>	
Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
10	6	12	9

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>2017</u>		<u>2016</u>	
Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)
4 508	2 684	6 066	3 876
	754		1 123

Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2017		2016	
Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
899	3 610	2 347	3 719

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 24% av lönen. VD är anställd i bolaget på en 50% tjänst.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Driftkostnader:		
Fastighetsskötsel	4 190	5 619
Reparationer	6 553	5 073
Elavgifter	2 351	2 467
Vattenavgifter	2 493	2 412
Sophantering	1 597	1 563
Värmekostnader	5 789	5 639
Administration	6 102	8 045
Marknadsföring	69	89
Riskkostnader	1 138	683
Hyresgästföreningen	161	143
Kabel TV-abonnemang och fibernät	4	26
	30 448	31 760

Underhållskostnader:

Bostäder	716	994
Lokaler	143	248
Gemensamt	406	382
	1 265	1 625

Fastighetsskatt

Årets fastighetsskatt	1 113	1 154
Avseende tidigare år	80	-75
	1 193	1 078

Not 8	Operationella leasingavtal	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Framtida minimileasavgifter:		
	förfaller till betalning inom 1 år	838	808
	förfaller till betalning senare än 1 - 5 år	4 056	3 075
	Periodens kostnadsförda leasingavgifter	899	702
	varav:		
	fordon	0	71
	inventarier	77	42
	inhyrda lokaler	822	589
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Not 9	Avskrivningar och nedskrivningar		
	Byggnader	16 911	15 483
	Markanläggningar	617	636
	Inventarier	1 019	900
	Pågående ny- och ombyggnationer	0	0
		<u>18 547</u>	<u>17 019</u>
Not 10	Resultat från övriga värdepapper, som är anläggningstillgång		
	Utdelning på värdepapper och andelar	2	2
	Ränteintäkter på värdepapper	0	0
		<u>2</u>	<u>2</u>
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Not 11	Övriga ränteintäkter och liknande poster		
	Ränteintäkter	50	51
	Utdelning kortfristiga placeringar	412	0
	Övriga finansiella intäkter	124	0
		<u>586</u>	<u>51</u>
Not 12	Räntekostnader och liknande poster		
	Räntekostnader, fastighetslån	1 142	1 374
	Räntekostnader, övr krediter	13 769	13 787
	Övriga finansiella kostnader	2 073	1 778
		<u>16 984</u>	<u>16 939</u>
Not 13	Bokslutsdispositioner		
	Koncernbidrag fr Trosabygdens Holding AB	0	316
		<u>0</u>	<u>316</u>
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Not 14	Periodens skatt		
	Skatt på årets resultat	0	0
	Skatt avseende tidigare år	0	0
	Uppskjuten skatt *)	-140	-44
		<u>-140</u>	<u>-44</u>

*) 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 23.

Noter till balansräkningen

Belopp i kkr

2017

2016

Not 15 Byggnader

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	851 446	775 542
Nyanskaffningar under året	2 198	0
Överf fr pågående arbeten	745	75 905
Försäljningar under året	0	0
Omklassificering	0	-2
Återförd uppskrivning, försäljning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	854 389	851 446
Avgår: Investeringsbidrag	-30 350	-30 355
Tillkommer/Avgår: Investeringsbidrag	4	5
Utgående ackumulerade investeringsbidrag	-30 345	-30 350
Ing. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-180 323	-164 848
Försäljningar under året	0	0
Utrangeringar	0	0
Årets avskr. enl. plan på anskaffn.värden	-16 902	-15 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 225	-180 323
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000
Planenligt restvärde vid årets slut	601 818	615 773
Uppgifter om fastigheter:		
Redovisat värde	628 999	641 456
Verkligt värde	840 071	837 055

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 det två senaste åren samt att de fastigheter med minst marginal värderats senare än detta så har tidigare marknadsvärden bedömts hålla.

Not 16 Markanläggningar

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	16 475	16 393
Avgår: Investeringsbidrag	0	82
Nyanskaffning / försäljning under året	1 187	0
	17 663	16 475
Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-7 870	-7 215
Försäljningar under året	0	0
Årets avskr. enl. plan	-630	-656
	-8 500	-7 870
Planenligt restvärde vid årets slut	9 162	8 605

Not 17 Mark

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	17 078	17 078
Nyanskaffning / försäljning under året	941	0
	18 019	17 078

Not 18 Inventarier

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	13 605	13 295
Nyanskaffningar under året	872	310
Avyttringar och utrangeringar	0	0
	14 476	13 605
Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-10 104	-9 204
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskr. enl. plan	-1 019	-900
	-11 123	-10 104
Planenligt restvärde vid årets slut	3 354	3 501

Not 19 Pågående ny- och ombyggnader

	2017	2016
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	614	24 339
Nyanskaffningar under året	6 888	52 180
Nedskrivning	0	0
Avgår: Under året överf. till byggnader	-745	-75 905
	6 757	614

Not 20 Taxeringsvärden

Taxeringsvärden	356 883	356 133
-----------------	---------	---------

Finansiella anläggningstillgångar**Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2017	2016
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	134	134
Försäljning under året	0	0
Nyanskaffningar under året	0	0
	134	134

Spec. av Andra långfr. värdepappersinnehav

	<u>Andel</u>	<u>Nom.värde</u>	<u>Ansk.värde</u>	<u>Bokf. värde</u>
Husbyggnadsvaror HBV	1	40	40	40
SABO Försäkring AB	40	2 347	94	94
				134

Not 22 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag	0	50		
	0	50		
	<u>Aktier</u>	<u>Kvotvärde</u>	<u>Ansk.värde</u>	<u>Bokf. värde</u>
Trosabygdens Holding AB, 556854-9827	500	0,1	0,1	50
				50

Dotterbolaget Trosabygdens Holding AB har under året fusionerats med Trosabygdens Bostäder AB.

Not 23 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.

	2017	2016
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader:	5 141	5 002
	5 141	5 002

Not 24	Andra långfristiga fordringar		
	Återbäringsmedel HBV	61	137
	Moms jämkning	1 375	1 604
		1 436	1 741
Not 25	Övriga fordringar		
	Aktuell skattefordran	1 880	1 572
	Övrigt	971	260
		2 851	1 832
Not 26	Fordringar koncernföretag		
	Trosabygdens Holding AB	0	736
		0	736
Not 27	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	1 867	530
	Upplupna intäkter	0	0
		1 867	530
Not 28	Kassa och bank		
	Kassa	8	11
	Bank	49 723	1 212
		49 731	1 223
Not 29	Redovisning av förfallotider på skulder	2017	2016
	Specifikation av lånestruktur och bindningstider		
	Skuld som förfaller inom 1 år	133 187	122 410
	Skuld som förfaller senare än 1 år men inom 5 år	387 251	363 863
	Skuld som förfaller senare än 5 år	44 750	46 000
		565 188	532 273
	Kortfristiga skulder	133 187	122 410
	Långfristiga skulder	432 001	409 863
		565 188	532 273
Not 30	Långfristiga skulder till koncernföretag	2017	2016
	Lån från Trosabygdens Holding AB	0	57 830
Not 31	Checkräkningskredit		
	Checkräkningskredit, beviljad 13 000	0	5 086
Not 32	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	100	143
	Upplupna arbetsgivaravgifter	108	135
	Moms tjänster och lokaler	0	49
	Övriga kortfristiga skulder	2	2
		211	329

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader		
Upplupna löner	0	663
Upplupna semesterlöner	386	485
Upplupna personalomkostnader	197	445
Upplupna utgiftsräntor	2 761	3 122
Upplupna uppvärmningskostnader	735	718
Upplupna el-, vatten- och renhålln.kostn.	135	201
Övriga upplupna kostnader	215	1 807
Förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	7 648	7 818
	12 076	15 259

Not 34 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	137 013	137 013
(därav i eget förvar)	(1 133)	(1 133)

Not 35 Eventualförpliktelser

Garantiförbindelse FASTIGO	74	73
----------------------------	-----------	-----------

Not 36 Investeringar

Markanläggningar	1 270	0
Pågående nybyggnad	3 277	25 240
Pågående om-och tillbyggnad	6 668	26 930
	11 214	52 170

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Hyresförhandlingen för 2018 resulterade i en tvåårig överenskommelse. Där hyran för 2018 höjs med 0,9% och hyran för 2019 höjs med 1,3%. Hyran för lokaler med förhandlingsklausul höjs med motsvarande belopp.
- Vid årsskiftet meddelade VD att hon säger upp sig för att gå vidare till annan anställning. Rekrytering av efterträdare inleddes under januari och ny VD väntas tillträda 16 april. Tidigare VD kommer finnas tillgänglig för överlämning.
- Bolaget har inlett en process för att bygga 88 nya lägenheter under hösten 2018-våren 2019. Kommunfullmäktiges ställningstagande har inhämtats och bolaget har efterfrågat ökat borgenstak förkommande lånefinansiering.

Not 38 Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB
org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2018-05-07.

Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	67 843 694,10
Årets resultat	1 070 534,77
Totalt balanserat resultat	68 914 228,87

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta

att utdelning inte lämnas till ägaren

att i ny räkning överföra balanserat resultat om 68 914 228,87.

Trosa den 15 mars 2018

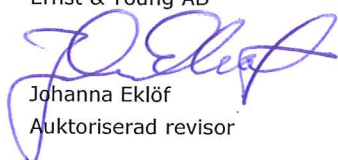

Sune G Jansson
Ordförande


Rigmor Breidemalm


Margareta Wallin


Cecilia Högberg
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2018
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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.



Building a better
working world

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 2017-01-01 - 2017-12-31 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. Den 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.

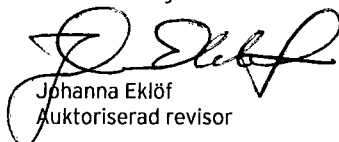
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 17/4 2018

Ernst & Young AB


Johanna Eklöf
Auktoriserad revisor