

Trobo

TROSABYGDENS BOSTÄDER



ÅRSREDOVISNING

2020

Trosabygdens Bostäder AB

Organisationsnummer: 556476-7704

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Information om verksamheten	4
Årets viktigaste händelser.....	4
Styrning	4
Fastighetsbestånd och byggnation.....	4
Hyror	5
Uthyrningssituation	5
Administration	5
Personal	5
Hållbar utveckling	5
Ekonomisk utveckling	6
Investeringar	7
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	7
Framtid	7
Uppföljning av mål.....	8
Resultat- och balansräkning	9
Flerårsöversikt	10
Specifikation över förändring i eget kapital	11
Nyckeltal	12
Resultaträkning.....	13
Balansräkning – tillgångar.....	14
Balansräkning – skulder.....	15
Kassaflödesanalys.....	16
Redovisnings och värderingsprinciper.....	17
Noter.....	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Trosabygdens Bostäder AB, org.nr. 556476-7704, redovisar bolagets årsredovisning 2020. Bolagets säte är Trosa kommun.

Information om verksamheten

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

Gällande ägardirektiv för bolaget reviderades och fastställdes under våren 2019.

Bolagsstämma

Årsstämma hölls 11 maj.

Styrelse

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

<u>Ordinarie</u>		<u>Suppleanter</u>	
Sune G Jansson	(M)	Kerstin	(M)
Ordförande		Karlstedt	
Lise-Lotte Jakobsson	(S)	Greger	(S)
Vice ordförande		Tidlund	
Olof Gibeck	(C)	Anette Avelin	(L)

Från årsskiftet ersätts Anette Avelin (L) med Göran Hammarlund (L).

Verkställande direktör

Björn Alm är verkställande direktör.

Revisorer

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

Organisationsanslutning

Trosabygdens Bostäder AB är medlem i

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



Björkhamragatan nyproduktion

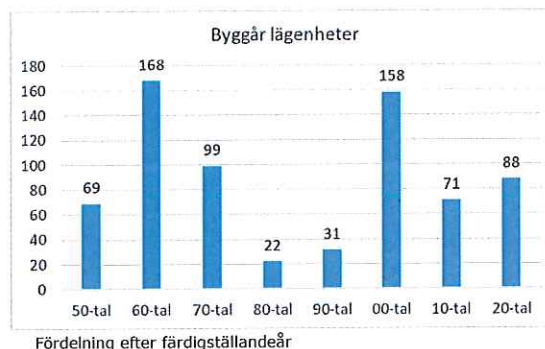
Årets viktigaste händelser

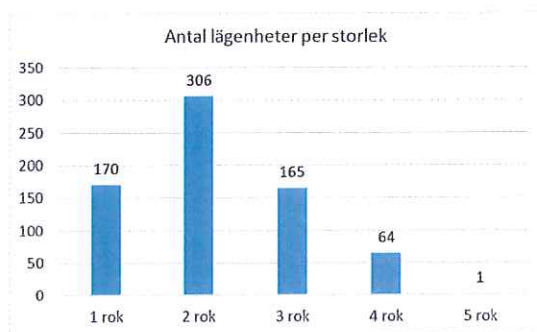
Styrning

- Hyresgästundersökning har genomförts under våren och bolaget har analyserat svaren och utifrån detta och underhållsplanen arbetat fram en handlings- och investeringsplan. Hyresgästundersökningen är årligt återkommande och är inarbetade som fem av bolagets mål.
- Bolagets mål utgår från ägarens mål i ägardirektiv, eftersom ägarens mål är långsiktiga för mandatperioden är även bolagets mål det.
- Bolaget har i slutet av året påbörjat revidering av affärsplanen för att få en tydligare aktivitetslista som kopplar till målen.
- COVID-19 påverkar oss och hela samhället, vi ändrar arbetssätt men försöker upprätthålla ordinarie verksamhet. Bolaget bedömer att påverkan är begränsad och inte har påverkat i någon större omfattning.

Fastighetsbestånd och byggnation

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





Fördelning efter lägenhetsstorlek

- 88 mindre lägenheter (1:or och 2:or) i anslutning till det befintliga området Teologen färdigställdes i mitten av juni och samtliga lägenheter uthyrdes direkt. Dessa lägenheter byggdes för att passa både yngre och äldre personer.
- Fortsatt arbete med renovering och investeringar enligt investerings- och underhållsplan.
- Paviljongerna på Skolvägen i Vagnhärad har avyttrats under året vilka fungerade som 8 tillfälliga boenden.
- Ombyggnation av enstaka lägenheter med tex ändring av planlösning eller återställande efter skador i lägenheter.
- Utredning och projektering har tidigare skett på Biblioteksvägen för renovering av tak och fasad. Upphandling gav dessvärre inget komplett anbud men kalkylerad prisnivå gör att åtgärderna utvärderas. Beslut om att ta fram utredning och plan för Biblioteksvägen.

Hyror

- Hyresförhandlingen för 2020 gav en hyresökning med i genomsnitt 1,95% fördelat på 3,05% för mindre lägenheter och 1,80% på större lägenheter. Hyran för lokaler höjs enligt KPI.
- Bostädernas genomsnittshyra uppgick till 1 392 (1 315) 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.
- 4 154 personer är vid årsskiftet registrerade som bostadssökande. Det tar i genomsnitt drygt 2 år att få en lägenhet, tiden varierar stort mellan våra olika områden och storlekar på lägenheter.
- Bolaget har under året spelat en viktig roll för kommunens möjlighet att klara uppdraget som följer av kommunmottagning av flyktingar.

Administration

Bolaget har deltagit och genomfört flera upphandlingar i samverkan med kommunen exempelvis snöröjning, elhandel och ventilationsarbeten. Fler entreprenörer kommer att upphandlas under 2021.

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	5,1	(4,7)
Män	6,0	(5,6)
Totalt	11,1	(10,3)

Bemanningen uppgår till 11 anställda.

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.

Trobo har fortsatt delta i informations- och samverkansforum med exempelvis socialkontor, myndighetskontor och tjänsteman för exempelvis bostadsanpassning. Trobo har fortsatt vara en viktig aktör i samarbetet att ordna bostad till kommunens ansvar för kommunmottagning/integration.

Ett reviderat miljöledningssystem har varit på remiss under året och antas i början av 2021 i bolaget. En uppföljning av miljöledningssystemet sker för första gången redan 2020.

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

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

Ekonomisk utveckling

Det redovisade resultatet uppgår till 3,8 mnkr vilket är över det budgeterade resultatet om 1,6 mnkr. Jämfört med föregående år har resultatet förbättrats med 1,1 mnkr.

Hysesintäkterna inkl ersättningar har ökat med 5%, som en följd av de 88 lägenheterna vid Teologen har färdigställts till sommaren 2020. Hyreshöjning har skett med i genomsnitt 1,95% på lägenheter samt höjningen med KPI på lokalerna. Övriga intäkter ökar med främst sjuklönersättningar från staten.

Rörelsens kostnader har minskat med 1% eller ca 0,3 mnkr. Kostnaderna för reparationer och skador minskar men då var kostnaderna för tex vitvaror och mindre elarbeten väldigt höga föregående år. Även köpta tjänster avseende ventilationskontroller och akuta VVS-arbeten minskar jämfört med föregående år. Kostnaderna för administrativa tjänster ökar och avser bla kostnader för fastighetssystemet Vitec, värderingar och projektet Minimeringsmästarna. Underhållskostnaderna ökar och avser mest golv och målning i lägenheter.

Personalen är i princip oförändrad men kostnaderna ökar med endast 0,1 mnkr under året vilket trots att vi haft 2 visstidsanställda under perioden april till september. Ordinarie lönerrevision har skett från 1 november 2020. Under året har vi haft en hel del personalfrånvaro vilket minskat kostnaden.

Taxebundna kostnader ökar totalt sett med 0,2 mnkr men VA-kostnaderna ökar med 0,5 mnkr och sophämtning med 0,3 mnkr. Fjärrvärmen ökar endast 0,1 mnkr. Elkostnaderna minskar med 0,6 mnkr främst beroende på lågt elpris.

Avskrivningarna fortsätter att öka och har ökat med 1,8 mnkr under året främst beroende på aktivering av nybyggnationen. Justering av några anläggningars avskrivningstider har gjorts som en följd av att komponent-avskrivningarna infördes som en schablon.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största posterna och har ökat beroende på ökad mängd lån. Räntan har ökat med 0,6 mnkr och borgensavgiften med 0,4 mnkr.

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

Resultatanalys per kontogrupp	Utfall (tkr)	Utv jmf fg år (tkr)	%
Hysesintäkter	75 134	3 500	5%
Övriga intäkter	1 212	172	17%
Intäkter totalt	76 345	3 672	5%
Fastighetsskötsel köpta tjänster	-2 260	106	4%
Fastighetsskötsel egen regi	-586	135	19%
Fastighetsskötsel löner	-2 046	-95	-5%
Fastighetsskötsel totalt	-4 892	146	3%
Reparationer köpta tjänster	-4 075	805	16%
Skador o försäkringsskador	-410	548	57%
Reparationer egen regi	-714	-21	-3%
Reparationer löner	-2 340	-94	-4%
Reparationer totalt	-7 538	1 238	14%
Taxeb. kostn & uppvärmning	-13 814	-220	-2%
Fastighetsförsäkring	-1 191	205	15%
Medel till hyresgästföreningen	-177	-12	-8%
Administrationskostnader	-983	-26	-3%
Löner tjänstemän	-2 991	98	3%
Köpta tjänster administration	-1 659	-476	-40%
Reklam och PR	-67	-38	-130%
Underhåll bostäder	-1 277	-293	-30%
Underhåll lokaler	-79	-28	-56%
Underhåll gemensamma utrym	-161	30	16%
Underhåll utemiljö	-170	-84	-98%
Fastighetskatt	-1 488	-272	-22%
Summa kostnader	-36 486	268	1%
Avskrivningar	-24 361	-1 809	-8%
Rörelseresultat	15 499	2 131	16%
Ränteintäkter och utdeln	78	-189	-71%
Räntekostnader o borgensavg	-12 764	-1 064	-9%
Årets skattekostnad	1 021	265	35%
Årets resultat	3 833	1 143	42%

Investeringar

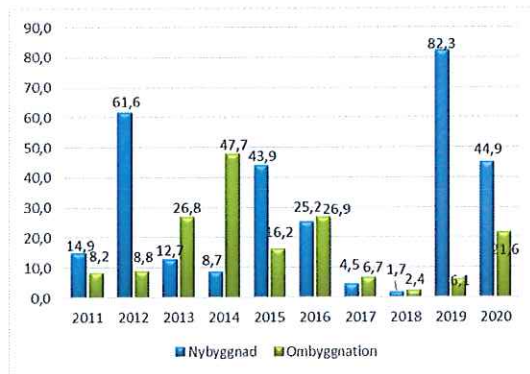
Under året har investeringstakten fortsatt på en hög nivå jämfört med tidigare år, främst beroende på nybyggnation av 88 lägenheter på Teologen under 2019 och 2020.

Underhålls- och investeringsplanen innehåller en hel del projekt och genomförs eftersom även om en hel del av projektresurserna gått till nybyggnation.

Några investeringsprojekt har genomförts och slutförts under året och några pågår även in i 2021. Exempel på investeringar under året:

- Takrenovering och solceller på Högbergsgatan 41-45.
- Dörrbyten till säkerhetsdörrar på Ägogången, Mölna Fabriksväg, Lundagatan, delar av Stenåldersvägen, delar av Sälen och delar av Östra långgatan.
- Stamrenovering Högbergsgatan 45
- Utvändig målning och fasadrenovering (tex Trosagården, kv Sälen)
- Fönsterrenovering på flera områden
- Renovering av klocka på Rådstugan
- Offentlig toalett vid Trosa Grill
- Ombyggnation och anpassning av egna lokaler
- Ventilationsprojekt
- Mindre åtgärder från hyresgästundersökningen

Den totala investeringsvolymen uppgick under året till 66,5 mnkr vilket kan jämföras med föregående år då volymen var 88,4 mnkr. Av detta står nybyggnationen för 44,9 mnkr.



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Hyresförhandlingen för 2021 resulterade i en överenskommelse om en hyresökning på 1,90% för lägenheter och 1,60% på lägenheter med kallhyra.
- Övertagande av drift och förvaltning av Trosa kommuns fastigheter från 1 januari. Anställt 3 personer och rekrytering pågår för att landa

organisationen för att möta det utökade uppdraget.

- Vi har beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad.

Framtid

- Arbete med resultatet av genomförd kundundersökning och implementering i affärsplan och investeringsplan.
- Fler äldre hyresgäster ger ökat behov av anpassade lägenheter. Det kan handla om markplan, hiss, uteplatser med låg egen skötselnivå.
- Fler yngre hyresgäster ger ökat behov av små, billiga lägenheter med bra pendlingsmöjligheter.
- Folkhälsotrend och ökad miljömedvetenhet leder till ökad efterfrågan på miljömässiga alternativ t.ex. uterum, grönytor, kolonilotter och rökfria hus.
- Behov av ökat samarbete och information för nyanlända, förutsättningar för att skapa möten mellan olika kulturer efterfrågas.
- Dyrare och svårare att köpa mark i en ökad efterfrågan.
- Fortsatt arbete med att öka bolagets lönsamhet.
- Utveckla och öka kvaliteten på hemsidan.
- Fortsätta arbetet med koncernsamordningen.
- Komplettera beståndet där det är möjligt och förutsättningar finns genom nybyggnation, förtätning och förvärv.



Bild av nyproduktion av 88 lägenheter på Björkhamragatan.

Uppföljning av mål

Ekonomiska mål

Avkastning på 10% på tillskjutet kapital (2019-2022)	Avkastning uppgår till 9,4% (6,6%)	● ↗
Driftresultat på 5% på totalt kapital (2019-2022)	Driftresultat uppgår till 2,2% (1,5%)	● ↗
Soliditet på 30% (2019-2022)	Soliditeten är 16,3% (18,0%).	● ↘

Verksamhetsmål

Kundnöjdhet

Hyresgästerna ska känna sig trygga i sin boendemiljö (minst 84%)	Kundundersökning gav 76,3% (79,9%)	● ↘
Hyresgästerna ska ha en ren och snygg boendemiljö (minst 77%)	Kundundersökning gav 76,0% (76,6%)	● ↘
Hyresgästerna ska känna att bolaget tar kunden på allvar (minst 88%)	Kundundersökning gav 82,0% (82,8%)	● ↘
Hyresgästerna ska få hjälp när det behövs (minst 88%)	Kundundersökning gav 88,3% (87,3%)	● ↗
Hyresgästerna ska vara nöjda med bolagets förvaltning (minst 75%)	Kundundersökning gav 75,0% (74,0%)	● ↗

Engagerade medarbetare (HME)

80% av de anställda ska svara 4 eller 5 på en 5-gradig skala	HME-enkät gav 94% (100%)	● ↘
--	--------------------------	-----

Utveckling och tillväxt

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

Planerat underhåll

Planerat underhåll ska överstiga det akuta underhållet inklusive skadegörelse (minst 60%)	Planerat underhåll står för 70,9% (55,9%).	● ↗
---	--	-----

Energiförbrukning

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

I år är det andra uppföljningen av målen för mandatperioden. Bolaget uppnår i år 5 av 12 mål jämfört med endast 1 mål föregående år. 2 mål bedöms vara så nära målen att de är gulmarkerade. 5 mål är röda och uppnås inte men åtgärder är planerade för att dessa ska förbättras. Föregående år var trenden är väldigt tydlig där alla utom en trendpil pekade uppåt medan det i år är mer skiftande. Resultatet stärks vilket gör att avkastningsmåttan pekar uppåt medan nyproduktionen som färdigställts till stora delar lånefinansierats påverkar soliditeten negativt.

Årets kundundersökning genomfördes som vanligt under våren och färre än tidigare svarade på undersökningen och även här med både positiva och negativa trender. Vissa åtgärder tar längre tid att arbeta med och måste ske områdesspecifikt.

Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs och är fortsatt engagerade även om det är något lägre resultat. Satsningen på det planerade underhållet syns samtidigt som det varit en större del planerat underhåll samtidigt som det akuta underhållet och skadegörelsen minskat något.

Energiförbrukningen har minskat med 4,5% per kvadratmeter, här finns mer att göra samtidigt som den största volymen energi avser fjärrvärme.

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

Resultat- och balansräkning

Bolagets omsättning består främst av hyresintäkter och uppgår till 76,3 (72,7) mnkr. Bolagets rörelseresultat uppgår till 15,5 (13,4) mnkr och resultatet efter finansiella poster är 2,8 (1,9) mnkr. Resultat efter beräknad skatt är 3,8 (2,7) mnkr.

Balansräkningens omslutning är 801 (702) mnkr.

Eget kapital uppgår till 130,9 mnkr efter årets resultat på 3,8 mnkr.

Kassalikviditeten, d.v.s. betalningsförmågan på kort sikt, minskade kraftigt som en följd av att kassa och bank använts till att finansiera investeringarna. Bolaget har numera koncernkonto vilket gör att banksaldot syns som en fordran på Trosa kommun på 30,8 (2,9) mnkr istället för på bank. Vid årsskiftet uppgick kassa och bank till 25,2 (0,4) mnkr.

Balanslikviditeten, dvs. förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder uppgår till 50,4 (3,4) %.

Företagets soliditet har under året ökat något och uppgår till 16,3 (18,1) %. Minskningen är en effekt av nybyggnationen som ökar balansomslutningen.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -5,2 (25,4) mnkr där största skillnaden avser en ökning av koncernfordringar. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -67,8 (-89,2) mnkr. Årets totala kassaflöde uppgick till 24,8 (-64,7) mnkr beroende på förändringar ovan samt att ökningen av lån ökat kassaflödet med netto med 97,8 mnkr och att årets investeringar har varit på en betydligt högre nivå än tidigare.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2021-05-10. Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	59 835 203 kr
Årets resultat	3 833 460 kr
Totalt balanserat resultat	63 668 663 kr

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta:

att utdelning på 375 000 kr lämnas till ägaren

att i ny räkning överföra balanserat resultat om 63 293 663 kr.

För närmare bedömning av 2020 års resultat och ekonomisk ställning per 2020-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

Alla belopp anges fortsättningsvis i tkr resp. mnkr.



Flerårsöversikt

Resultaträkning (kk)	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning	65 972	68 780	70 709	72 819	76 784
Rörelsens kostnader	-51 964	-51 452	-55 464	-59 452	-61 285
Rörelseresultat	14 008	17 327	15 245	13 367	15 499
Finansnetto	-16 885	-16 397	-27 523	-11 432	-12 686
Resultat före bokslutsdisp.	-2 878	931	-12 278	1 935	2 813
Bokslutsdispositioner	316	0	0	0	0
Resultat före skatt	-2 562	931	-12 278	1 935	2 813
Periodens skatt	44	140	508	756	1 021
Årets resultat	-2 518	1 071	-11 770	2 691	3 833

Balansräkning (kk)	2016	2017	2018	2019	2020
Tillgångar					
Materiella anlägg.n.tillgångar	645 571	639 110	623 100	689 952	733 744
Finansiella anlägg.n.tillgångar	6 927	6 711	6 992	7 558	8 256
S:a anläggningstillgångar	652 497	645 821	630 091	697 510	742 001
Omsättningstillgångar	5 007	75 731	77 543	4 983	59 477
S:a Tillgångar	657 505	721 552	707 634	702 493	801 477
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	42 138	136 150	124 380	127 070	130 904
Obeskattade reserver	0	0	0	0	0
Långfristiga skulder	467 693	432 001	404 815	428 075	552 575
Kortfristiga skulder	147 674	153 401	178 440	147 348	117 998
S:a eget kapital och skulder	657 505	721 552	707 634	702 493	801 477

Specifikation över förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivn- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Eget kapital 2019-01-01	40 600	26 635	0	68 915	-11 770	124 380
Vinstdisp enl årsstämma:						
Utdelning						0
Omföring föreg års resultat				-11 770	11 770	0
Årets resultat 2019					2 691	0
Eget kapital 2019-12-31	40 600	26 635	0	57 144	2 691	127 071
Vinstdisp enl årsstämma:						
Utdelning						0
Omföring föreg års resultat				2 691	-2 691	0
Årets resultat 2020					3 833	3 833
Eget kapital 2020-12-31	40 600	26 635	0	59 835	3 833	130 904

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

Nyckeltal

Kapital och finansiering		2016	2017	2018	2019	2020
1 Soliditet	%	6,4	18,9	17,6	18,1	16,3
2 Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde	%	96	93	95	85	94
3 Skuldsättningsgrad	ggr	14,6	4,3	4,7	4,5	5,1

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		2016	2017	2018	2019	2020
1 Avkastning på justerat eget kapital	%	-6,8	0,7	-9,9	1,5	2,1
2 Avkastning på totalt kapital	%	2,1	2,5	2,2	1,9	1,9
3 Direktavkastning	%	4,7	5,0	5,1	5,1	5,0
4 Räntetäckningsgrad	ggr	1,8	2,1	1,3	3,1	3,1
5 Räntebidragsberoende	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6 Hyresnivå, bostäder	kr/kvm	1 261	1 272	1 283	1 315	1 392
7 Driftnetto	kkkr	31 026	35 874	35 916	35 919	39 860

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 räntetäkter plus räntebidrag dividerat med räntekostnader
- 5 Räntebidrag dividerat med nettoomsättning
- 7 Driftnetto är fastighetsförvaltningens intäkter minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

Resultaträkning

Belopp i kkr

	Not	2020	2019
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2	75 110	71 045
Aktiverat arbete för egen räkning		439	146
Övriga rörelseintäkter	3	1 235	1 628
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		76 784	72 819
RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader	4,6,7	-28 795	-29 152
Personalkostnader	5	-8 129	-7 748
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-24 361	-22 552
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-61 285	-59 452
RÖRELSERESULTAT		15 499	13 367
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	76	265
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 764	-11 699
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER/INTÄKTER		-12 686	-11 432
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 813	1 935
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner		0	0
Årets skatt	11	1 021	756
ÅRETS RESULTAT		3 833	2 691

Balansräkning - tillgångar

Belopp i kkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	12	687 823	574 600
Markanläggningar	13	7 891	8 518
Mark	14	24 042	24 042
Inventarier	15	3 346	2 765
Pågående ny- och ombyggnader	16	10 643	80 028
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		733 744	689 953
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	44	134
Uppskjutna skattefordringar	18	7 425	6 405
Andra långfristiga fordringar	19	786	1 019
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 256	7 558
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		742 001	697 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER MM			
Lager och förråd		109	188
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		197	370
Övriga fordringar	20	2 608	1 664
Fordringar på koncernföretag	21	30 720	703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	676	1 666
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		34 200	4 402
KASSA OCH BANK			
Kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank	23	25 168	393
		25 168	393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		59 477	4 983
SUMMA TILLGÅNGAR		801 477	702 493

Balansräkning - eget kapital och skulder

Belopp i kkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		59 835	57 144
Årets resultat		3 833	2 691
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		63 668	59 835
SUMMA EGET KAPITAL		130 904	127 070
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	24	552 575	428 075
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		552 575	428 075
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	24,25	102 250	128 990
Leverantörsskulder		5 710	10 166
Övriga kortfristiga skulder	26	270	557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	9 769	7 635
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		117 998	147 348
SUMMA SKULDER		670 573	575 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		801 477	702 493

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		2 813	1 935
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Avskrivningar och nedskrivningar		24 361	22 552
Övriga poster		0	0
Realisationsvinster /-förluster och övriga poster		0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet		27 174	24 487
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning (-) resp minskning (+) av lager		79	99
Ökning (-) resp minskning (+) av korta fordringar		-29 798	3
Ökning (+) resp minskning (-) av korta skulder		-2 609	805
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		-5 155	25 395
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		234	189
Förvärv av byggnader, mark och markanläggningar	30	-66 538	-88 411
Avyttring av aktier, byggnad och mark		89	0
Förvärv av inventarier		-1 615	-993
Avyttring av inventarier		0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-67 830	-89 215
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission		0	0
Försäljning av kortfristiga placeringar		0	7 779
Upptagna lån/inlösen av lån		100 000	1 364
Amortering av skuld		-2 240	-10 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		97 760	-857
ÅRETS KASSAFLÖDE		24 775	-64 678
Likvida medel vid årets början		393	65 071
Likvida medel vid periodens slut		25 168	393

Redovisnings- och värderingsprinciper

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Kassaflödesanalys

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

Avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs systematiskt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

I resultaträkningen har resultatet belastats med avskrivningar enligt plan för byggnader, markanläggningar och inventarier. Avskrivningar sker enligt linjär metod och enligt plan baserad på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastigheter uppdelat i komponenter:

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

Markanläggningar 20/30 år

Inventarier 3 år/5 år/10år

Genomförda mindre ombyggnadsåtgärder kan i sig utgöra en enda komponent, och delas inte upp.

Planenliga avskrivningar har gjorts med hänsyn tagen till när under året anskaffning skett.

Enskild anläggningstillgång skrivs ned till verkligt värde när detta är lägre än redovisat värde.

Nedskrivning redovisas i resultaträkningen.

Uppskrivning görs för vissa fastigheter när extern värdering visar att dessa fastigheters verkliga

värde varaktigt är högre än bokfört värde. Uppskrivning görs i förekommande fall balansräkningen.

För upplysningsändamål genomförs regelbundet extern värdering av fastigheterna.

Ny-, till- och ombyggnader

Aktivering av investeringar och ombyggnader har skett till den del som bedömts långsiktigt

värdehöjande för respektive fastighet. Den del av ny-, till- och ombyggnadskostnader som kan anses utgöra underhåll har kostnadsförts.

Pågående ny- och ombyggnader

Nedlagda kostnader vid ny- och ombyggnader redovisas som pågående till dess att de tas i drift.

I nedlagda kostnader inkluderas samtliga direkta kostnader hänförliga till respektive objekt samt egna indirekta kostnader för projektledning och kontroll. Räntekostnader för byggnadskreditiv aktiveras.

Finansiella anläggningstillgångar

De finansiella anläggningstillgångarna har värderats till anskaffningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder har värderats enligt följande:

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

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

Ränteswappar har kostnader / intäkter redovisas netto som räntekostnad.

Noter

Noter till resultaträkningen

Belopp i kkr

Not 2	Hyresintäkter	2020	2019
	Bostäder	56 361	51 507
	Lokaler	19 408	19 404
	Garage	207	200
	Bilplatser	798	757
		76 774	71 869
	Avgår: outhyrda bostäder	-1 165	-330
	Avgår: outhyrda lokaler	-99	-102
	Avgår: outhyrda garage	-18	-20
	Avgår: outhyrda bilplatser	-109	-118
		-1 391	-570
	Avgår: övriga rabatter	-273	-254
		-273	-254
	Hyresintäkter, netto	75 110	71 045

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Ersättning för skador	0	312
	Ersättning för indrivning, inkasso	103	62
	Övriga intäkter, ersättningar	1 132	1 254
		1 235	1 628

Not 4	Externa kostnader	2020	2019
	Material	724	693
	Tjänster	12 848	13 695
	Taxebundna kostnader	8 200	8 106
	Uppvärmning	5 526	5 425
	Fastighetsskatt	1 488	1 216
	Övriga externa kostnader	10	18
		28 795	29 152

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	2 046	1 951
	Reparatörer	2 340	2 246
	Administration och styrelse	3 744	3 551
		8 129	7 748

Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

2020		2019	
Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
11	6	10	6

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>2020</u>		<u>2019</u>	
Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)
5 283	2 730	4 769	2 748
	551		578

Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

<u>2020</u>		<u>2019</u>	
Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
879	4 405	813	3 956

Pensionskostnader och förpliktelser till styrelse och ledningspersonal

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

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel	4 892	5 038
Reparationer	7 538	8 777
Elavgifter	2 881	3 505
Vattenavgifter	3 276	2 813
Sophantering	2 043	1 787
Värmekostnader	5 526	5 425
Administration	5 633	5 229
Marknadsföring	67	29
Riskkostnader	1 191	1 397
Hyresgästföreningen	177	164
Kabel TV-abonnemang och fibernät	88	63
	<u>33 312</u>	<u>34 227</u>

Underhållskostnader:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bostäder	1 277	984
Lokaler	79	50
Gemensamt	331	277
	<u>1 686</u>	<u>1 311</u>

Fastighetsskatt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årets fastighetsskatt	1 113	1 113
Avseende tidigare år	375	103
	<u>1 488</u>	<u>1 216</u>

Not 7 Operationella leasingavtal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Framtida minimileasavgifter:		
förfaller till betalning inom 1 år	604	1 407
förfaller till betalning senare än 1 - 5 år	2 415	2 422
Periodens kostnadsförda leasingavgifter	870	908
varav inventarier	64	92
varav inhyrda lokaler	806	816

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Byggnader	22 671	20 773
Markanläggningar	653	663
Inventarier	1 038	1 116
	<u>24 361</u>	<u>22 552</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2020	2019
Ränteintäkter	76	90
Utdelning kortfristiga placeringar	0	67
Övriga finansiella intäkter	0	108
	76	265
Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2020	2019
Räntekostnader, fastighetslån	3 512	2 573
Räntekostnader, övr krediter	6 773	7 087
Övriga finansiella kostnader	2 479	2 039
	12 764	11 699
Not 11 Periodens skatt	2020	2019
Skatt på årets resultat	0	0
Skatt avseende tidigare år	0	0
Uppskjuten skatt *)	-1 021	-756
	-1 021	-756

*) Uppskjuten skatt

Skillnaden i bolaget mellan å ena sidan den inkomst som har redovisats i resultaträkningen under räkenskapsåret och tidigare räkenskapsår samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig i verksamheten för dessa år utgörs av uppskjuten skatt på fastigheter och balanspost, se not 18.

Noter till balansräkningen
Belopp i kkr

Not 12 Byggnader	2020	2019
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	866 617	861 503
Nyanskaffningar under året	0	0
Överf fr pågående arbeten	135 867	5 115
Försäljningar/utrangering under året	-17 177	0
Omklassificering	0	0
Återförd uppskrivning, försäljning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	985 307	866 617
Avgår: Investeringsbidrag	-30 337	-30 341
Tillkommer/Avgår: Investeringsbidrag	4	4
Utgående ackumulerade investeringsbidrag	-30 333	-30 337
Ing. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-236 681	-215 919
Försäljningar under året	0	0
Utrangeringar	16 597	0
Årets avskr. enl. plan på anskaffn.värden	-22 068	-20 762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 152	-236 681
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000
Planenligt restvärde vid årets slut	687 823	574 600
Uppgifter om fastigheter:	2020	2019
Redovisat värde	719 756	607 159
Verkligt värde	1 032 971	881 471

Beräkning av verkligt värde

Sex fastigheter har värderats under det senaste året och övriga fastigheter kommer värderas några varje år framöver. Övriga fastigheter är värderade 2015-2016 och på vissa fastigheter har större renoveringar skett efter senaste värderingen. Då det allmänna marknadsläget och efterfrågan märkbart förbättrats de senaste åren så har tidigare marknadsvärden bedömts hålla och borde kunna visa högre värden.

<u>Taxeringsvärden</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxeringsvärden		470 115	470 115
Not 13 Markanläggningar		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		18 371	17 663
Nyanskaffning / försäljning under året		56	708
		18 427	18 371
Ing. ack. avskrivningar enligt plan		-9 852	-9 175
Årets avskr. enl. plan		-683	-677
		-10 536	-9 852
Planenligt restvärde vid årets slut		7 891	8 518
Not 14 Mark		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		24 042	18 129
Nyanskaffning / försäljning under året		0	5 912
Omklassificering		0	0
		24 042	24 042
Not 15 Inventarier		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		10 098	9 104
Nyanskaffningar under året		1 615	993
Avyttringar och utrangeringar		-3 099	0
Omklassificering		-3	0
		8 610	10 098
Ing. ack. avskrivningar enligt plan		-7 333	-6 216
Avyttringar och utrangeringar		3 103	0
Årets avskr. enl. plan		-1 034	-1 116
		-5 264	-7 333
Planenligt restvärde vid årets slut		3 346	2 765
Not 16 Pågående ny- och ombyggnader		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		80 028	3 351
Nyanskaffningar under året		66 538	82 499
Avgår: Under året överf. till byggnader		-135 867	-5 115
Avgår: Under året överf. till mark, markanl.		-56	-708
		10 643	80 028
Finansiella anläggningstillgångar			
Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		134	134
Försäljning under året		-89	0
Nyanskaffningar under året		0	0
		44	134
<u>Spec. av Andra långfr. värdepappersinnehav</u>			
	<u>Andel</u>	<u>Ansk.värde</u>	<u>Bokf. värde</u>
Husbyggnadsvaror HBV	1	40	40
SABO Försäkring AB	40	94	4
			44

Not 18 Uppskjuten skatt

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader:	7 425	6 405
	<u>7 425</u>	<u>6 405</u>

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Återbäringsmedel HBV	99	103
Moms jämkning	687	916
	<u>786</u>	<u>1 019</u>

Not 20 Övriga fordringar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aktuell skattefordran	1 973	1 635
Övrigt	635	29
	<u>2 608</u>	<u>1 664</u>

Not 21 Fordringar koncernföretag

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Trosa Kommun	30 720	703
	<u>30 720</u>	<u>703</u>

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förutbetalda kostnader	676	1 666
Upplupna intäkter	0	0
	<u>676</u>	<u>1 666</u>

Not 23 Kassa och bank

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kassa	5	3
Bank	25 163	390
	<u>25 168</u>	<u>393</u>

Not 24 Redovisning av förfallotider på skulder

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Specifikation av lånestruktur och bindningstider		
Skuld som förfaller inom 1 år	102 250	128 990
Skuld som förfaller senare än 1 år men inom 5 år	480 575	407 075
Skuld som förfaller senare än 5 år	72 000	21 000
	<u>654 825</u>	<u>557 065</u>
Kortfristiga skulder	102 250	128 990
Långfristiga skulder	552 575	428 075
	<u>654 825</u>	<u>557 065</u>

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

Not 25 Checkräkningskredit

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Koncernintern checkräkningskredit, beviljad 13 000	0	0

Not 26 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Personalens källskatt	134	110
Upplupna arbetsgivaravgifter	135	114
Momsskuld	0	310
Övriga kortfristiga skulder	0	24
	<u>270</u>	<u>557</u>

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Upplupna kostnader		
Upplupna löner	38	0
Upplupna semesterlöner	561	465
Upplupna personalomkostnader	287	238
Upplupna utgiftsräntor	1 673	1 570
Upplupna uppvärmningskostnader	0	645
Upplupna el-, vatten- och renhålln.kostn.	0	0
Övriga upplupna kostnader	222	327
Förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	6 989	4 390
	<u>9 769</u>	<u>7 635</u>

Not 28 Ställda säkerheter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	<u>137 013</u>	<u>137 013</u>
(därav i eget förvar)	(1 133)	(1 133)

Not 29 Eventualförpliktelser

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Garantiförbindelse FASTIGO	<u>98</u>	<u>80</u>

Not 30 Investeringar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Markanläggningar	255	1 520
Mark	0	5 912
Pågående nybyggnad	44 907	76 418
Pågående om- och tillbyggnad	21 376	4 561
	<u>66 538</u>	<u>88 411</u>

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Hyresförhandlingen för 2021 resulterade i en överenskommelse om en hyresökning på 1,90% för lägenheter och 1,60% på lägenheter med kallhyra.
- Övertagande av drift och förvaltning av Trosa kommuns fastigheter från 1 januari. Anställt 3 personer och rekrytering pågår för att landa organisationen för att möta det utökade uppdraget.
- Vi har beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad.

Not 32 Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2021-05-11.
Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	59 835 203
Årets resultat	<u>3 833 460</u>
Totalt balanserat resultat	63 668 663

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta
att utdelning på 375 000kr lämnas till ägaren
att i ny räkning överföra balanserat resultat om 63 293 663 kr.

Trosa den 30 mars 2021



Sune G Jansson
Ordförande



Lise-Lotte Jakobsson



Olov Gibeck



Björn Alm
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

16 april 2021


Susanne Lindberg
Auktoriserad revisor