

Trobo

TROSABYGDENS BOSTÄDER



ÅRSREDOVISNING

2023

Trosabygdens Bostäder AB

Organisationsnummer: 556476-7704

CU8

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Information om verksamheten	4
Årets viktigaste händelser.....	4
Styrning	4
Fastighetsbestånd och byggnation.....	4
Hyror	5
Uthyrningssituation	5
Administration	5
Personal	5
Hållbar utveckling	5
Ekonomisk utveckling	5
Investeringar	6
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	6
Uppföljning av mål.....	7
Framtid	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.....	18

CH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Trosabygdens Bostäder AB, org.nr. 556476-7704, redovisar bolagets årsredovisning 2023. 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 hösten 2023.

Bolagsstämma

Årsstämma hölls 10 maj.

Styrelse

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

Ordinarie		Suppleanter	
Sune G Jansson	(M)	Peter Sedin	(M)
Ordförande			
Sam Dandemar	(S)	Olov Gibeck	(C)
Vice ordförande			
Kerstin Karlstedt	(M)	Kerstin Alksäter	(S)

Verkställande direktör

Björn Alm är verkställande direktör.

Revisorer

Kommunfullmäktige har utsett Lars Sjögren (S) och Carl von der Esch (M) till lekmannarevisorer. KPMG har sedan 2023 varit valt som revisionsbolag med huvudansvarig revisor Cecilia Kvist.

Organisationsanslutning

Trosabygdens Bostäder AB är medlem i

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

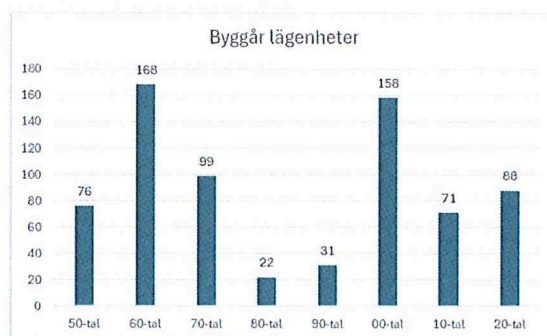
Årets viktigaste händelser

Styrning

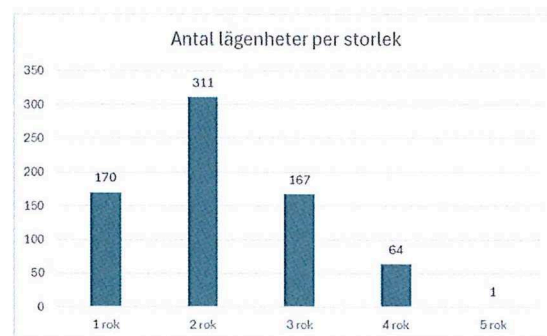
- Hyresgästundersökning har genomförts under våren och bolaget har analyserat svaren och utifrån detta och underhållsplanen arbetat fram en handlings- och investeringsplan. Hyresgästundersökningen är årligt återkommande och är inarbetade som fem av bolagets mål.
- Bolagets mål utgår från ägarens mål i ägardirektiv, eftersom ägarens mål är långsiktiga för mandatperioden är även bolagets mål det.
- Bolaget har under året fortsatt revidering aktivitetslistan kopplat till affärsplanen för att tydligare koppla till målen.

Fastighetsbestånd och byggnation

Det totala lägenhetsbeståndet uppgick vid årets slut till 713 lägenheter om ca 43 000 m² och 51 lokaler om ca 18 000 m².



Fördelning efter färdigställandeår



Fördelning efter lägenhetsstorlek

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

Hyror

- Hyresförhandlingen för 2023 gav en hyresökning med i genomsnitt 4,5%. Hyran för lokaler höjs enligt KPI.
- Bostädernas genomsnittshyra uppgick till 1 508 (1 442) 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.
- Antalet registrerade som bostadssökande ökar ständigt och det är väldigt många som står i kö utan behov av lägenhet. Det tar i genomsnitt 2,7 år att få en lägenhet, tiden varierar stort mellan våra olika områden och storlekar på lägenheter.
- Bolaget har under året spelat en viktig roll för kommunens möjlighet att klara uppdraget som följer av kommunmottagning av flyktingar.

Administration

Bolaget har deltagit och genomfört flera upphandlingar i samverkan med kommunen. Under 2023 har bolaget fortsatt arbetet med digitalisering, exempelvis kan nu avtal signeras digitalt.

Personal

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

Personalen har utökats under året för att möta det utökade uppdraget med kommunens fastigheter samt stärka samordning och uppföljning av arbetsordrar.

Antal årsarbetare (beräknat efter genomsnittlig arbetstid)

Kvinnor	4,2	(3,4)
Män	13,4	(11,4)
Totalt	17,6	(14,8)

Bemanningen uppgår till 19 anställda på bokslutsdagen.

Hållbar utveckling

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

Trobo har fortsatt delta i informations- och samverkansforum med exempelvis socialkontor, myndighetskontor och tjänstepersoner för exempelvis bostadsanpassning. Trobo har fortsatt vara en viktig aktör i samarbetet att ordna bostad till kommunens ansvar för kommunmottagning/integration. Bolaget är även med i det brottsförebyggande arbetet inom kommunen och rapporterar i systemet Embrace. Trobo satsar även på information om Huskurage och dess arbete för att förebygga våld.

Miljöledningssystemet som bolaget har samma som kommunkoncernen bygger på bedömning av största miljöpåverkan samt vilka åtgärder som gjorts under året. Fokus i år har varit att energieffektivisera Trobos och Trosa kommuns fastigheter.

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 -2,8 mnkr vilket är under det budgeterade resultatet om 1,3 mnkr. Jämfört med föregående år har resultatet försämrats med 0,5 mnkr.

Hyresintäkterna inkl ersättningar har ökat med 3,7 mnkr under året, främst beroende på uppräknings av hyrorna enligt överenskommelse med hyresgästföreningen. Hyreshöjning har skett med i genomsnitt 4,5 % på lägenheter samt höjningen med KPI på lokalerna. Övriga intäkter ökar med 3,0 mnkr främst avseende förvaltningsuppdrag på kommunens fastigheter som ökar med 1,2 mnkr. I slutet av året avslutades avtalet med Hemköp för att möjliggöra lokalerna som tillfällig matbutik vid Vagnhärads torg efter branden i centrum vilket innebar en minskad intäkt på 0,3 mnkr.

Rörelsens kostnader har ökat totalt sett vilket beror på generellt ökade kostnader. Kostnaderna för reparationer (vvs, el och vitvaror) har ökat markant med 0,5 mnkr från föregående år. Underhållskostnaderna ökade med 4,1 mnkr och det beror bland annat på en taktvätt som uppgick till 1,5 mnkr samt underhåll i lägenheter och lokaler. Administrativa tjänster har sjunkit med 0,9 mnkr.

Personalen ligger kvar på 19 anställda som föregående år. Kostnaderna ökar endast med 0,5 mnkr beroende på att utemiljögruppen har haft vakanta tjänster under året.

Taxebundna kostnader ökar totalt sett med 1,4 mnkr varav VA-kostnaderna ökar med 0,9 mnkr. Sophämtning har ökat marginellt med 0,2 mnkr, fjärrvärmen har ökat markant med 0,4 mnkr. Elkostnaderna ökar med 0,3 mnkr och till större del har det att göra med dom höga elpriserna vi ser i Sverige. Energikostnaderna hade ökat mycket mer om arbetet med energieffektivisering inte pågått.

Avskrivningarna har minskat med 3,4 mnkr under året. Genomgång av anläggningar sker löpande, för att bedöma kvarvarande ekonomisk livslängd och eventuell anpassning av avskrivningstid.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största posterna och har ökat 5,0 mnkr, lånevolymen har minskat med 25,7 mnkr. Räntekostnaderna påverkas av lösen av swap med 1,8 mnkr. Borgensavgiften uppgår till 2,8 mnkr.

Årets skattekostnad avser uppskjuten skatt och skatt för föregående år samt beräknad skatt. Uppskjuten skatt är skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar vilket ger en positiv effekt i år med 0,8 mnkr. Skattekostnad för 2022 och 2023 uppgår totalt till 1,7 mnkr.

Investeringar

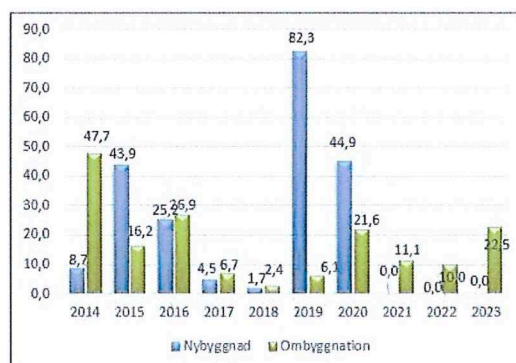
Under året har investeringstakten fortsatt på en något högre nivå jämfört med tidigare år. Ingen nyproduktion och större planerade åtgärder såsom stamreoveringar är uppskjutna med förhoppning att genomföras under lågkonjunktur. Underhålls- och investeringsplanen innehåller en hel del projekt och genomförs endast delvis eftersom även om en hel del av resurserna går även till kommunala projekt.

Några investeringsprojekt har genomförts och slutförts under året och några fortsätter i 2024.

Exempel på investeringar under året:

- Köp av Stationshusen
- Låsbyte till digitala lås
- Saltanläggningar
- Invändig renovering på Häradsgården
- Kök Häradsgården
- Tvättstuga Häradsgården
- Reservkraft
- Radon
- Hissförbättringar
- Överordnat styrsystem
- Ny tvättstuga Sälen
- Kök Trosagården
- Tvättstugan Trosagården
- Mindre åtgärder från hyresgästundersökningen

Den totala investeringsvolymen uppgick under året till 23 mnkr vilket kan jämföras med föregående år då volymen var 10 mnkr. Investeringarna som avser ombyggnationer/planerat underhåll fortsätter på en högre nivå kommande år med fler större planerade underhållsåtgärder.



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Hyresförhandlingen för 2024 resulterade i en överenskommelse om en hyresökning på 5,4% från 1 februari 2024 samt ökning för lokalhyror med 5,4%. Hyror för garage, parkeringar och motorvärmplatser landade på 6,5% per den 1 februari 2024.
- Fortsatt arbete med att se över arbetssätt, prioritera arbetsuppgifter och arbeta med kostnadseffektiva lösningar för att möta stora kostnadsökningar.

Uppföljning av mål

Ekonomiska mål

Avkastning på 10% på tillskjutet kapital (2019-2023)	Avkastning uppgår till -6,8% (5,7%)	● ↘
Driftresultat på 5% på totalt kapital (2019-2023)	Driftresultat uppgår till -1,5% (-2,7%)	● ↗
Soliditet på 30% (2019-2023)	Soliditeten är 16,5% (16,3%).	● ↘

Verksamhetsmål

Kundnöjdhet

Hyresgästerna ska känna sig trygga i sin boendemiljö (minst 84%)	Kundundersökning gav 80,4% (79,6%)	● ↗
Hyresgästerna ska ha en ren och snygg boendemiljö (minst 77%)	Kundundersökning gav 53,8% (76,0%)	● ↘
Hyresgästerna ska känna att bolaget tar kunden på allvar (minst 88%)	Kundundersökning gav 74,9% (76,7%)	● ↘
Hyresgästerna ska få hjälp när det behövs (minst 88%)	Kundundersökning gav 88,0% (84,8%)	● ↗
Hyresgästerna ska vara nöjda med bolagets förvaltning (minst 75%)	Kundundersökning gav 69,5% (75,8%)	● ↘

Engagerade medarbetare (HME)

80% av de anställda ska svara 4 eller 5 på en 5-gradig skala	HME-enkät gav 67 (70)	● ↘
--	-----------------------	-----

Utveckling och tillväxt

Nyproduktion ska ske av minst 80 lägenheter (2019-2023)	88 lägenheter färdigställda 2020.	●
---	-----------------------------------	---

Planerat underhåll

Planerat underhåll ska överstiga det akuta underhållet inklusive skadegörelse (minst 60%)	Planerat underhåll står för 62,9% (52,2%). Målet behöver ses över tid.	●
---	--	---

Energiförbrukning

Energiförbrukningen ska minska med 10% i snitt (perioden 2019-2023)	Energiförbrukningen har minskat med 3,5% (fjärrvärme) respektive 2,3% (el) under året, kommer mätas på nytt sätt framåt. Tillsammans med tidigare års minskning med 21,0% per kvm.	●
---	--	---

I år är det sista uppföljningen av målen som ursprungligen var för tidigare mandatperiod men som beslutades för 2023 i väntan på nya ägardirektiv. Bolaget uppnår i år 4 av 12 mål vilket är något bättre än föregående år. 8 mål är röda och uppnås inte men åtgärder är planerade för att dessa ska förbättras. Resultatet är negativt och något lägre i år än förra året vilket gör att avkastningsmåttarna går nedåt och soliditeten minskar.

Årets kundundersökning genomfördes som vanligt under våren och något färre än tidigare svarade på undersökningen och även här med både positiva och negativa trender. Vissa åtgärder tar längre tid att arbeta med och måste analyseras områdesspecifikt. Det märks att vi har haft vakanta tjänster på utemiljösidan samt har minskat på städning i tex trapphus. Undersökningen är lite spretig som mål då hyresgästerna svarar på olika frågor om tex skötsel/trygghet av tvättstugor som inte berör deras boende/område. Framåt behöver målen utvärderas och det tex ska vara något serviceindex eller övergripande fråga om att rekommendera oss som hyresvärd och att istället använda hyresgästundersökningen som verksamhetsmätt att arbeta med där frågorna är aktuella utifrån respektive område.

Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs och är fortsatt engagerade även om det är ett lägre resultat så är det främst under delen målstyrning som det minskar. Sannolikt påverkas resultatet av att personalstyrkan inte har varit fulltalig under året. Det planerade underhållet ligger för det enskilda året på en något högre nivå än tidigare år men behöver ses över tid. Energiförbrukningen har minskat med 21% per kvadratmeter fram till 2022 från 2019 men senaste året mäter vi på nytt sätt.

OK

För 2023 minskar fjärrvärmen med 3,5% och el med 2,3% vilket tillsammans med tidigare period innebär att målet uppnås. Energieffektivisering är fortsatt ett fokusområde för Trobo och fler energiatgärder är planerade. Mäts framåt i Vitec energimodul vilket ger en bättre jämförbarhet över tid.

Ökade kostnader och hyresintäkter som inte ökar i samma takt gör att vi behöver se över kostnader och prioritera, detta har säkert påverkat hyresgästernas upplevelse och svar på undersökningen och kommer eventuell även märkas framåt.

Trots flera röda mål i uppföljningen ovan så finns nu rätt kompetens på plats vilket gör att vi kan arbeta långsiktigt för att höja kvaliteten och sänka kostnaderna.

Framtid

- Arbete med resultatet av kundundersökning och implementering i affärsplan och investeringsplan.
- Fler äldre hyresgäster ger ökat behov av anpassade lägenheter. Tex markplan, hiss, uteplatser med låg egen skötselnivå.
- Fler yngre hyresgäster ger ökat behov av små, billiga lägenheter med bra pendlingsmöjlighet.
- 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.
- Oron i omvärlden och rådande konjunktur framåt kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad på kort sikt.
- Fortsätta arbeta med energieffektivisering och andra åtgärder för att minska kostnaderna över tid vilket kommer behövas i den konjunktur som vi nu går in i.

Resultat- och balansräkning

Bolagets omsättning består främst av hyresintäkter och uppgår till 95,7 (89,1) mnkr. Bolagets rörelseresultat uppgår till 14,8 (9,8) mnkr och resultatet efter finansiella poster är -1,9 (-3,5) mnkr. Resultat efter beräknad skatt är -2,8 (-2,3) mnkr.

Balansräkningens omslutning är 775,5 (802,8) mnkr.

Eget kapital uppgår till 128,2 mnkr efter årets resultat på -2,8 mnkr.

Kassalikviditeten, d.v.s. betalningsförmågan på kort sikt, har minskat under året. Bolaget har även koncernkonto vilket gör att delar av banksaldot syns som en fordran på Trosa kommun på 15,5 (25,2) mnkr istället för på bank. Vid årsskiftet uppgick kassa och bank till 42,0 (60,3) mnkr.

Balanslikviditeten, dvs. förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder uppgår till 34,3 (49,1)% minskningen beror på kassa/bank minskar pga amortering av långfristiga lån.

Företagets soliditet har under året ökat något och uppgår till 16,5 (16,3)%.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 33,2 (21,2) mnkr där största skillnaden avser minskning av kortfristiga fordringar. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -25,8 (-10,7) mnkr. Årets totala kassaflöde uppgick till -18,4 (10) mnkr beroende på förändringar ovan samt minskning av låneskulder med 25,7 mnkr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2024-05-07. Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	63 685 824 kr
Årets resultat	-2 771 046 kr
Totalt balanserat resultat	60 914 779 kr

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta:

att i ny räkning överföra balanserat resultat om 60 914 779 kr.

För närmare bedömning av 2023 års resultat och ekonomisk ställning per 2023-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

Alla belopp anges fortsättningsvis i tkr (SEK) om inte annat anges.



Flerårsöversikt

Resultaträkning (kk)	2019	2020	2021	2022	2023
Nettoomsättning	72 819	76 784	86 561	89 062	95 664
Rörelsens kostnader	-59 452	-61 285	-71 892	-79 239	-80 904
Rörelseresultat	13 367	15 499	14 669	9 823	14 760
Finansnetto	-11 432	-12 686	-12 658	-13 400	-16 647
Resultat före bokslutsdisp.	1 935	2 813	2 011	-3 577	-1 887
Resultat före skatt	1 935	2 813	2 011	-3 577	-1 887
Periodens skatt	756	1 021	1 152	1 276	-884
Årets resultat	2 691	3 833	3 163	-2 301	-2 771

Balansräkning (kk)	2019	2020	2021	2022	2023
Tillgångar					
Materiella anlägg.n.tillgångar	689 952	733 744	719 329	701 308	700 960
Finansiella anlägg.n.tillgångar	7 558	8 256	9 185	10 362	11 066
S:a anläggningstillgångar	697 510	742 001	728 514	711 670	712 026
Omsättningstillgångar	4 983	59 477	78 984	91 145	63 480
S:a Tillgångar	702 493	801 477	807 498	802 815	775 506
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	127 070	130 904	133 692	130 921	128 150
Långfristiga skulder	428 075	552 575	456 825	486 125	462 375
Kortfristiga skulder	147 348	117 998	216 980	185 769	184 981
S:a eget kapital och skulder	702 493	801 477	807 498	802 815	775 506

Specifikation över förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Eget kapital 2022-01-01	40 600	26 635	63 294	3 163	133 692
Vinstdisp enl årsstämma:					
Utdelning			-470		-470
Omföring föreg års resultat			3 163	-3 163	0
Årets resultat 2022				-2 301	-2 301
Eget kapital 2022-12-31	40 600	26 635	65 987	-2 301	130 921
Vinstdisp enl årsstämma:					
Utdelning			0		0
Omföring föreg års resultat			-2 301	2 301	0
Årets resultat 2023				-2 771	-2 771
Eget kapital 2023-12-31	40 600	26 635	63 868	-2 301	128 150

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

Nyckeltal

Kapital och finansiering		2019	2020	2021	2022	2023
1 Soliditet	%	18,1	16,3	16,6	16,3	16,5
2 Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde	%	85	94	96	99	96
3 Skuldsättningsgrad	ggr	4,5	5,1	5,0	5,1	5,1

Definitioner

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

Lönsamhet och risk		2019	2020	2021	2022	2023
1 Avkastning på justerat eget kapital	%	1,5	2,1	1,5	-2,7	-1,5
2 Avkastning på totalt kapital	%	1,9	1,9	1,8	1,3	2,2
3 Direktavkastning	%	5,1	5,0	5,1	4,8	5,2
4 Räntetäckningsgrad	ggr	3,1	3,1	3,2	2,8	2,2
5 Räntebidragsberoende	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6 Hyresnivå, bostäder	kr/kvm	1 315	1 392	1 417	1 442	1 508
7 Driftnetto	kkkr	35 919	39 860	41 203	38 675	40 224

Definitioner

- 1 Resultat efter finansiella poster dividerat med eget kapital plus obeskattade reserver exkl uppskjuten 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
- 6 Driftnetto är fastighetsförvaltningens intäkter minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

Resultaträkning

Belopp i kkr

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Hysesintäkter	2	85 250	81 550
Aktiverat arbete för egen räkning		554	109
Övriga rörelseintäkter	3	9 861	7 404
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		95 664	89 062
RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader	4,5,7,8	-41 880	-37 345
Personalkostnader	6	-13 560	-13 042
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-25 464	-28 852
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-80 904	-79 239
RÖRELSERESULTAT		14 760	9 823
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 570	818
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-19 219	-14 221
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-16 647	-13 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 887	-3 577
Årets skatt	12	-884	1 276
ÅRETS RESULTAT		-2 771	-2 301

Balansräkning - tillgångar

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	13	645 123	654 245
Markanläggningar	14	13 826	14 373
Mark	15	26 542	24 042
Inventarier	16	4 537	2 923
Pågående ny- och ombyggnader	17	10 933	5 725
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		700 961	701 308
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
Uppskjutna skattefordringar	19	10 689	9 854
Andra långfristiga fordringar	20	337	468
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 066	10 362
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		712 027	711 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER MM			
Lager och förråd		501	264
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		173	1 898
Övriga fordringar	21	2 913	582
Fordringar på koncernföretag	22	15 150	27 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 769	760
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		21 005	30 556
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	24	41 974	60 325
		41 974	60 325
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		63 480	91 145
SUMMA TILLGÅNGAR		775 506	802 815

Balansräkning - eget kapital och skulder

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		40 600	40 600
Reservfond		26 635	26 635
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		67 235	67 235
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		63 686	65 987
Årets resultat		-2 771	-2 301
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		60 914	63 686
SUMMA EGET KAPITAL		128 150	130 921
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	25	462 375	486 125
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		462 375	486 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	25,26	166 750	168 700
Leverantörsskulder		5 861	5 258
Övriga kortfristiga skulder	27	2 047	411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	10 324	11 399
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		184 981	185 769
SUMMA SKULDER		647 356	671 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		775 506	802 815

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-1 887	-3 577
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Avskrivningar och nedskrivningar		25 464	28 852
Övriga poster		-884	0
Realisationsvinster /-förluster och övriga poster		0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet		22 693	25 275
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning (-) resp minskning (+) av lager		-238	-169
Ökning (-) resp minskning (+) av korta fordringar		9 551	-2 012
Ökning (+) resp minskning (-) av korta skulder		1 163	-1 912
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		33 170	21 182
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-704	99
Förvärv av byggnader, mark och markanläggningar	31	-22 537	-10 031
Avyttring av aktier, byggnad och mark		0	0
Förvärv av inventarier		-2 579	-800
Avyttring av inventarier		0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-25 820	-10 732
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning		0	-470
Försäljning av kortfristiga placeringar		0	0
Upptagna lån/inlösen av lån		-25 700	0
Amortering av skuld		0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-25 700	-470
ÅRETS KASSAFLÖDE		-18 351	9 980
Likvida medel vid årets början		60 325	50 345
Likvida medel vid periodens slut		41 974	60 325

Redovisnings- och värderingsprinciper

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Kassaflödesanalys

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

Avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. I resultaträkningen har resultatet belastats med avskrivningar enligt plan för byggnader, markanläggningar och inventarier.

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. Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Uppskrivning görs för vissa fastigheter när extern värdering visat att dessa fastigheters verkliga värde varaktigt är högre än bokfört värde. Uppskrivning görs i förekommande fall i 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	2023	2022
Bostäder	63 367	61 196
Lokaler	21 778	20 136
Garage	245	224
Bilplatser	1 110	991
	86 507	82 546
Avgår: outhyrda bostäder	-557	-465
Avgår: outhyrda lokaler	-189	-111
Avgår: outhyrda garage	-21	-17
Avgår: outhyrda bilplatser	-220	-150
	-987	-743
Avgår: övriga rabatter	-270	-254
	-270	-254
Hyresintäkter, netto	85 250	81 550

Bolagets kontraktssportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1-5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 9-12 månader.
Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Ersättning för skador	194	3
Ersättning för indrivning, inkasso	60	66
Förvaltningsuppdrag	8 204	6 956
Övriga intäkter, ersättningar	1 403	379
	9 861	7 404

Not 4 Externa kostnader	2023	2022
Material	827	1 331
Tjänster	20 541	17 496
Taxebundna kostnader	11 832	10 421
Uppvärmning	6 898	6 435
Fastighetsskatt	1 767	1 661
Övriga externa kostnader	16	1
	41 880	37 345

Not 5 Ersättning till revisorerna	2023	2022
Revisionsuppdraget	212	197
	212	197

Not 6 Personalkostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 392	1 803
Reparatörer	8 065	6 313
Administration och styrelse	4 103	4 926
	13 560	13 042

Fördelning på män och kvinnor

	2023		2022	
	Antal på balansdagen	varav män	Antal på balansdagen	varav män
Anställda (medelantal årsarbetare)	18	13	15	11
Styrelseledamöter	3	2	3	2

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2023		2022	
Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)
8 825	3 778	8 319	4 384
	345		1 021

Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2023		2022	
Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
723	8 102	768	7 551

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 40 (40)% tjänst.

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

	2023	2022
Fastighetsskötsel	3 876	3 881
Reparationer	15 030	15 501
Elavgifter	4 209	3 879
Vattenavgifter	5 141	4 238
Sophantering	2 481	2 304
Värmekostnader	6 898	6 435
Administration*	8 531	9 396
Marknadsföring	25	58
Risikkostnader	1 315	1 010
Hyresgästföreningen	138	149
Kabel TV-abonnemang och fibernät	151	176
	47 796	47 027

*Posten innehåller från 2022 tex lokalkostnader och servicebilar som tidigare fördelats.

Underhållskostnader:

	2023	2022
Bostäder	2 858	1 001
Lokaler	461	51
Gemensamt	2 456	569
	5 775	1 620

Fastighetsskatt

	2023	2022
Årets fastighetsskatt	1 113	1 113
Avseende tidigare år	654	548
	1 767	1 661

Not 8 Operationella leasingavtal

	2023	2022
Framtida minimileasavgifter:		
förfaller till betalning inom 1 år	1 003	541
förfaller till betalning 2 - 5 år	1 801	1 442
Periodens kostnadsförda leasingavgifter	925	1 017
varav inventarier	103	102
varav inhyrda lokaler	823	915

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023	2022
Byggnader	23 468	27 121
Markanläggningar	1 030	829
Inventarier	966	901
	25 464	28 852

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2023	2022
Ränteintäkter	2 482	740
Utdelning kortfristiga placeringar	0	0
Övriga finansiella intäkter	87	78
	2 570	818
Varav avseende koncernföretag	651	395

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

	2023	2022
Räntekostnader, fastighetslån	15 004	4 539
Räntekostnader, övr krediter	1 432	7 077
Övriga finansiella kostnader	2 783	2 605
	19 219	14 221
Varav avseende koncernföretag	2 765	2 577

Not 12 Periodens skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat	1 450	0
Skatt avseende tidigare år	270	0
Uppskjuten skatt *)	-835	-1 276
	884	-1 276

***) 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 13 Byggnader**

	2023	2022
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	967 215	967 042
Nyanskaffningar under året	500	0
Överf fr pågående arbeten	13 846	10 175
Försäljningar/utrangering under året	0	0
Omklassificering	0	-10 002
Återförd uppskrivning, försäljning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	981 561	967 215
Ing. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-287 970	-266 468
Försäljningar under året	0	0
Omklassificering	0	5 627
Utrangeringar	0	0
Årets avskr. enl. plan på anskaffn.värden	-23 468	-27 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 438	-287 970
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000
Planenligt restvärde vid årets slut	645 123	654 245
Uppgifter om fastigheter:	2023	2022
Redovisat värde	685 490	692 660
Verkligt värde	1 064 316	1 038 171

Beräkning av verkligt värde

10 fastigheter har värderats 2023, övriga fastigheter kommer värderas några varje år framöver
Övriga fastigheter är värderade 2015-2017 och på vissa fastigheter har renoveringar skett efter senaste värderingen. Då det allmänna marknadsläget och efterfrågan märkbart förbättrats sedan värderingarna utförts så har tidigare marknadsvärden bedömts hålla och borde kunna visa högre värden.

<u>Taxeringsvärden</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Taxeringsvärden		641 049	641 049
Not 14 Markanläggningar		2023	2022
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		26 850	19 969
Avgår: Investeringsbidrag		0	0
Omklassificering		0	4 571
Nyanskaffning / försäljning under året		483	2 310
		27 333	26 850
Ing. ack. avskrivningar enligt plan		-12 477	-11 452
Försäljning under året		0	0
Årets avskr. enl. plan		-1 030	-829
Omklassificering		0	-196
		-13 507	-12 477
Planenligt restvärde vid årets slut		13 826	14 373
Not 15 Mark		2023	2022
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		24 042	24 042
Nyanskaffning / försäljning under året		2 500	0
Omklassificering		0	0
		26 542	24 042
Not 16 Inventarier		2023	2022
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		10 339	9 539
Nyanskaffningar under året		2 579	800
Avyttringar och utrangeringar		-95	0
Omklassificering		0	0
		12 823	10 339
Ing. ack. avskrivningar enligt plan		-7 416	-6 522
Avyttringar och utrangeringar		95	0
Årets avskr. enl. plan		-966	-894
		-8 286	-7 416
Planenligt restvärde vid årets slut		4 537	2 923
Not 17 Pågående ny- och ombyggnader		2023	2022
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		5 725	8 179
Nyanskaffningar under året		19 537	10 031
Avgår: Under året överf. till byggnader		-13 846	-10 175
Avgår: Under året överf. till mark, markanl.		-483	-2 310
		10 933	5 725
Finansiella anläggningstillgångar			
Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2023	2022
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		40	40
Försäljning under året		0	0
Nyanskaffningar under året		0	0
		40	40
<u>Spec. av Andra långfr. värdepappersinnehav</u>			
	<u>Andel</u>	<u>Ansk.värde</u>	<u>Bokf. värde</u>
Husbyggnadsvaror HBV	1	40	40
			40

Not 19 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt görs i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära differenser som uppkommer mellan det skattemässiga värdet och det redovisade värdet på tillgångar och skulder. Den huvudsakliga temporära differensen uppkommer från avskrivningar på byggnader och balanslåneposter. En skattesats om 20,6% 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.

	2023	2022
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader:	10 689	9 854
	10 689	9 854

Not 20 Andra långfristiga fordringar

Återbäringsmedel HBV
Moms jämkning

	2023	2022
Återbäringsmedel HBV	337	239
Moms jämkning	0	229
	337	468

Not 21 Övriga fordringar

Aktuell skattefordran
Övrigt

	2023	2022
Aktuell skattefordran	1 348	1 112
Övrigt	1 566	-530
	2 913	582

Not 22 Fordringar koncernföretag

Trosa Kommun

	2023	2022
Trosa Kommun	15 150	27 316
	15 150	27 316

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader
Upplupna intäkter

	2023	2022
Förutbetalda kostnader	2 769	760
Upplupna intäkter	0	0
	2 769	760

Not 24 Kassa och bank

Kassa
Bank

	2023	2022
Kassa	3	3
Bank	41 971	60 322
	41 974	60 325

Not 25 Redovisning av förfallotider på skulder

Specifikation av lånestruktur och bindningstider
Skuld som förfaller inom 1 år
Skuld som förfaller senare än 1 år men inom 5 år
Skuld som förfaller senare än 5 år

	2023	2022
Skuld som förfaller inom 1 år	166 750	168 700
Skuld som förfaller senare än 1 år men inom 5 år	462 375	369 875
Skuld som förfaller senare än 5 år	0	116 250
	629 125	654 825

Kortfristiga skulder
Långfristiga skulder

	2023	2022
Kortfristiga skulder	166 750	168 700
Långfristiga skulder	462 375	486 125
	629 125	654 825

För att säkerställa en stabil räntenivå räntesäkras underliggande lån. Det nominella beloppet på balansdagen för ingångna ränteswappar uppgår till -80 mkr (-160 mkr).

Not 26 Checkräkningskredit

Koncernintern checkräkningskredit, beviljad 13 000

	2023	2022
Koncernintern checkräkningskredit, beviljad 13 000	0	0

Not 27 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt
Upplupna arbetsgivaravgifter
Moms skuld
Övriga kortfristiga skulder

	2023	2022
Personalens källskatt	208	195
Upplupna arbetsgivaravgifter	238	217
Moms skuld	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1 600	0
	2 047	411

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna kostnader		
Upplupna löner	0	0
Upplupna semesterlöner	942	878
Upplupna personalomkostnader	334	383
Upplupna utgiftsräntor	1 798	1 873
Upplupna uppvärmningskostnader	0	0
Upplupna el-, vatten- och renhålln.kostn.	0	0
Övriga upplupna kostnader	2 473	3 440
Förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	4 777	4 825
	10 324	11 399

Not 29 Ställda säkerheter

	2023	2022
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	137 013	137 013
(därav i eget förvar)	(1 133)	(1 133)

Not 30 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Garantiförbindelse FASTIGO	176	158

Not 31 Investeringar

	2023	2022
Markanläggningar	483	2 310
Mark	2 500	0
Nybyggnad/Köp	500	0
Om- och tillbyggnad	13 846	10 175
Förändring pågående projekt	5 208	-2 454
	22 537	10 031

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Hyresförhandlingen för 2024 resulterade i en överenskommelse om en hyresökning på 5,4% för samtliga lägenheter i Trobo från 1 februari 2024 samt ökning med lokalhyror med 5,4%.
- Hyror för garage, motorvärmplatser och parkeringsplatser höjs med 6,5% från 1 februari 2024.
- Fortsatt arbete med att se över arbetssätt, prioritera arbetsuppgifter och arbeta med kostnadseffektiva lösningar för att möta stora kostnadsökningar.
- Oron i omvärlden och rådande konjunktur framåt kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt.
- Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad på kort sikt.

Not 33 Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2024-05-07.

Balanserat resultat	63 685 824
Årets resultat	-2 771 046
Totalt balanserat resultat	60 914 778

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta

att i ny räkning överföra balanserat resultat om 60 914 778 kr.

Not 34 Moderföretaget

Trosabygdens Bostäder ingår i koncern Trosa kommun, säte Trosa, org 212000-2957 som upprättar koncernredovisning.

Trosa den 26 mars 2023



Sune G Jansson

Ordförande



Sam Dandermar



Kerstin Karlstedt



Björn Alm

VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den

8 april 2024

KPMG



Cecilia Kvist

Auktoriserad revisor