

Trobo

TROSABYGDENS BOSTÄDER



ÅRSREDOVISNING 2016



Tumlaren

Trosabygdens Bostäder AB

Cecilia Högberg
Verkställande direktör
0156-520 66
cecilia.hogberg@trobo.se

Datum
2017-04-26



Årsredovisning 2016

Trosabygdens Bostäder AB Koncernredovisning

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad VD för Trosabygdens Bostäder Aktiebolag intygar dels att denna kopia av Årsredovisningen avseende 2016 överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 26 april 2017. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till resultatdisposition.

Trosa den 26 april 2017

Innehållsförteckning

Årsredovisning 2016.....	2
Förvaltningsberättelse.....	4
Information om verksamheten	4
Årets viktigaste händelser.....	4
Styrning	4
Fastighetsbestånd och byggnation.....	5
Hyror	5
Uthyrningssituation	5
Administration	5
Personal	5
Hållbar utveckling	6
Resultat och ekonomisk analys	6
Investeringar	7
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	8
Framtid	8
Uppföljning av målen fastställda i ägardirektiven för Trosabygdens Bostäder AB	9
Koncern	11
Resultat och ekonomisk analys	11
Flerårsöversikt	12
Nyckeltal	13
Resultaträkning.....	14
Balansräkning – tillgångar.....	15
Balansräkning – skulder.....	16
Kassaflödesanalys.....	17
Redovisnings och värderingsprinciper.....	18
Noter.....	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Trosabygdens Bostäder AB, org.nr. 556476-7704, redovisar moderbolagets och koncernens årsredovisning 2016. 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 21 april.

Styrelse

Styrelsen har under året haft nio 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	
Kristina Gilbert	(m)	Olof Gibeck	(c)
Tom. 2016-09-21			
Margareta Wallin	(m)		
Fro.m. 2016-10-26			

Verkställande direktör

Lennart Ekerbring var verkställande direktör till och med sista april. Från och med 1 maj tillträdde Cecilia Högberg som verkställande direktör.

Revisorer

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

Organisationsanslutning

Trosabygdens Bostäder AB är medlem i

- **SABO**
Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag



Kvarteret Tumlaren

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

Årets viktigaste händelser

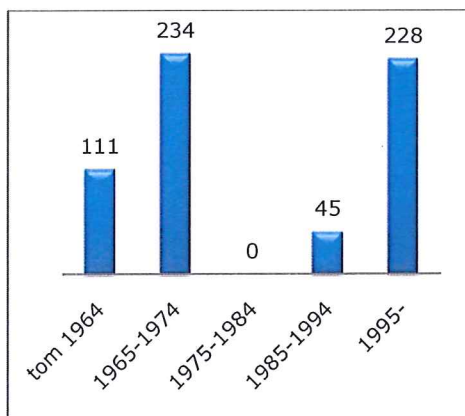
Styrning

- Ägardirektiven har reviderats och skrivits om som en följd av koncernförändringen där Trosa Fibernät AB avyttrades till kommunen.
- Utredning om utökad koncernsamordning har tagits fram och återsammanställts och arbetet för ökad samordning av samverkan har påbörjats.
- Ny VD har tillsatts på 50% , 50% har VD uppdraget som produktionschef på kultur-, fritids-, teknik-, och servicekontoret.
- Bolaget har antagit kommunens rese- och fordonspolicy.
- En uthyrningspolicy har fastställts av styrelsen. Tydliga och av styrelsen fastställda regler skapar förutsättningar för en likvärdig och transparent behandling och bedömning av våra kommande hyresgäster.
- Nya attestinstruktioner och delegeringsordning har tagits fram och fastställts av styrelsen.

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.

Lägenhetsbestånd 2016-12-31
Fördelning efter färdigställande år



- I början på året färdigställdes projektet Vagnhärads Torg 5 & 7 på den egna fastigheten Norra Husby 9:1. Samtliga 28 lägenheter var uthyrda från dag ett.
- Byggnation av två SABO hus har genomförts och färdigställdes på kvarteret Tummlaren. Samtliga 16 lägenheter var uthyrda från dag ett.
- Genomförande av större ombyggnation och renovering på Järnåldervägen.
- Stambyte inklusive full renovering av kök och badrum har genomförts på Sälen 4.
- Vi genomförde utredning av markförhållanden på Fagerhult för eventuell framtida byggnation samt deltog i budgivning. Marken såldes slutligen för etablering av bostadsrätter vilket blir ett bra komplement i området.
- Nya ramavtal avseende byggentreprenader med förnyad konkurrens har upphandlats och tecknats.



Vagnhärads Torg 5 & 7

Hyror

- Hyresförhandlingen för 2016 gav en uppgörelse om hyresökning med 0,5 % vid ingående av 2016.
- Bostädernas genomsnittshyra uppgick till 1 261 kr/m². Genomsnittshyran påverkas i hög utsträckning av bolagets höga andel nyproducerade lägenheter.

Uthyrningssituation

- I stort sett alla lägenheter har varit uthyrda under året och efterfrågan på såväl mindre som större lägenheter har varit och är större än tillgången.

Administration

- En ny logotyp och grafisk profil har tagits fram och antagits.
- Genomfört byte av fastighetssystem.
- Ny hemsida med nya möjligheter och utökad funktionalitet för bl.a. hyresgästerna att logga in under mina sidor.
- Flyttat till nya förvaltningslokaler på Industrigatan.



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	6,0	(9,0)
Totalt	10,2	(11,7)

Bemanningen uppgår till 11 anställda. Trobo sköter även administration åt Trosabygdens Holding AB och Trosa Fibernät AB.

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.

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.

Bolagets förvaltare har uppgiften att följa och styra energianvändningen samt föreslå energibesparande åtgärder. Avrapportering görs till styrelsen fortlöpande. Ett system för styrning och övervakning av fastigheterna används.



Blomster i utemiljön hos Trobo

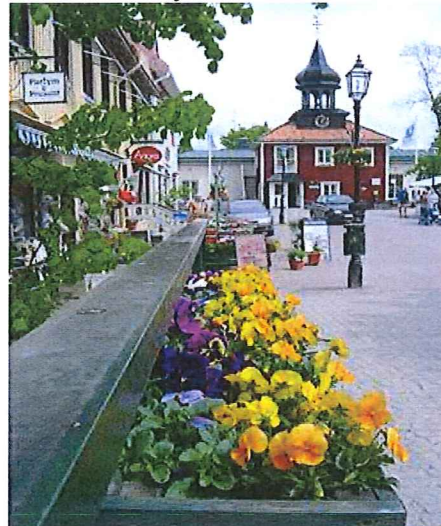
Resultat och ekonomisk analys

Moderbolaget, Trobos redovisade resultat per sista december uppgår till ett underskott om 2,9 mnkr. Från Trosabygdens Holding AB lämnas koncernbidrag till Trobo om 0,3 mnkr.

- Nettoomsättningen, hyresintäkterna, har ökat med hela 5,6 %, primärt som en följd av att beståndet utökats med 44 lägenheter under året.
- Rörelsens kostnader har ökat med ca 10 % vilket motsvarar 6,8 mnkr. Merparten av kostnadsökningen är hänförligt till engångskostnader för pensionslösning till avgående VD, minskad fördelning av personalkostnader samt införande av nytt verksamhetssystem.



- Avskrivningarna undantaget nedskrivningen om 25 mnkr som gjordes 2015 har ökat med ca 4 % eller 1,5 mnkr vilket är en följd av investeringsvolymen 2015.
- Rörelsens resultat uppgår till 14,0 mnkr (-6,4 mnkr efter nedskrivning).
- Räntekostnaderna minskar med ca 6 % trots ökad skuldvolym. Erlagda borgensavgifter till kommunen uppgår till 9 % av Trobos finansiella kostnader.
- Kassalikviditeten, d.v.s. betalningsförmågan på kort sikt, sjönk under året. Vid årsskiftet uppgick kassa och bank till 1,2 (9,8) mnkr samt nyttjad checkräkningskredit om 5,1 mnkr av beviljade 13 mnkr.
- Balanslikviditeten, dvs. förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder uppgår till 14 (46) %.
- Företagets soliditet har under 2016 minskat något och uppgår till 6,4 (7,0) %. SABO-företagen i motsvarande storlek (500-999 lgh) redovisade i genomsnitt 14,4 % soliditet år 2015, vilket är jämförbart med Trobo koncernens soliditet på 19,5 %.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 17,1 mnkr. Nettoflödet från finansieringsverksamheten 26,6 mnkr har tillsammans med kassaflöde från löpande verksamheten använts för att täcka investeringsverksamhetens 52,3 mnkr. Årets totala kassaflöde är negativt, vilket motsvarar förändringen i likvida medel med 8,6 mnkr sedan årets början.



Rådhuset

Kostnadsgrupp	Avvikelse från budget	Kostnadsutv. jmf föregående år	% kostnadsutveckling
Hysesintäkter	-65	3 721	6%
Övriga intäkter	-211	-121	-34%
Intäkter	-276	3 599	6%
Fastighetsskötsel	-1 579	-594	-12%
Reparationer	456	-29	-1%
El, Vatten, Värme, Renhållning	774	-1 252	-12%
Hyresgästmedel	6	-15	-12%
Personalkostn. tjänstemän	-1 123	-2 338	-56%
Fördelade personalkostn.	-645	-1 283	-54%
Försäkringsfall, försäkringar och riskkostnader	-1 068	-873	-57%
Administrativa kostnader	-1 218	-464	-18%
Reklam/PR	61	117	57%
Ordinarie kostnader	-4 336	-6 730	
Underhåll	-1 196	37	2%
Fastighetskatt	-12	-74	-7%
Avskrivningar	52	-1 474	-9%
Ränteintäkter/ utdelningar	38	-1 148	96%
Räntekostnader	1 506	1 059	6%
Summa differens	-4 223	-4 731	

De huvudsakliga orsakerna till avvikelsen jämfört budget är ca 1 mnkr högre kostnader för löpande fastighetsskötsel och reparationer. Jämfört föregående år ökade kostnaderna med ca 400 tkr.

Kostnader för el, vatten, värme och renhållning har ökat, primärt som en följd av tillkommande lägenheter i samband med nybyggnation.

Budgeterade kostnader för tjänstemän och administration överskrider med ca 3 mnkr primärt som en följd av att kostnader för överenskommen pensionslösning med avgående VD blev dyrare än prognostiserat. Därtill kom kostnader för införande av nytt fastighetssystem samt flytt. Budget för fördelade personalkostnader uppnåddes inte som en följd av att avgående VD tidigare finansierades med 25 % från uppdrag Trofi. Pensionsöverenskommelsen som tecknades med avgående VD omfattade inte del av tjänst för Trofi.



Merparten av kostnaderna är av engångskaraktär även om budget för administrativa kostnader satts i underkant.

Kostnaderna för försäkringsfall, försäkringar och riskkostnader överskrider budget med ca 1 mnkr och kostnaderna har ökat med ca 60 % jämfört föregående år. Kostnadsökningen för försäkringsfallen måste analyseras ingående då vi vet att kostnaderna för premierna kommer att öka ytterligare 2017.

Hysesintäkterna har ökat med ca 3,6 mnkr vilket i delvis kan tillskrivas de nytilkomna lägenheter som byggts, Vagnhärads Torg 5 & 7 samt på Tumlaren.

En följd av de nytilkomna lägenheterna är att avskrivningarna ökar då t.ex. projektet Vagnhärads torg projektavslutats. Vidare har ett större antal redovisningsmässigt öppna projekt avslutats och dessa kostnadsförs nu genom avskrivningarna.

En annan relativt stor skillnad i resultat-redovisningen är att TroHold lämnade en utdelning om 1 mnkr under föregående år.

Till ovan ska även nämnas den, från årsbokslutet 2015, öppna revisionsanmärkning rörande krav på nedskrivning av fastighet Fagerhult 2:22 med en då bedömd skillnad mellan marknadsvärde och bokfört värde om 33 mnkr. Enligt gällande regelverk ska fastighet värderas post för post och till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Dialog mellan VD, kommunledning och revisionen har lett till nedskrivning av fastighetens värde om 25 mnkr i 2015 års redovisning. En ny värdering av fastigheten gjordes 2016.

Specifikation över förändring i eget kapital

Förändringen av eget kapital består av omföring av föregående års resultat där rättelse av fel avseende nedskrivning på 25 mnkr påverkar samt årets resultat med -2,5 mnkr.

Investeringar

Under året har två större nybyggnadsprojekt färdigställts: 28 lägenheter på Vagnhärads Torg 5 & 7 och 16 lägenheter på Tumlaren. Projekten genomfördes som totalentreprenader och med SABO kombohus. Projekten genomfördes enligt plan och inflytt på Tumlaren kunde till och med genomföras före utsatt tid. Investeringsvolymen för Vagnhärads Torg 5 & 7 uppgick till 47,8 mnkr och investeringsvolymen för Tumlaren uppgick till 29,9 mnkr.

Under året har även en större renovering genomförts på Järnåldersvägen och inom

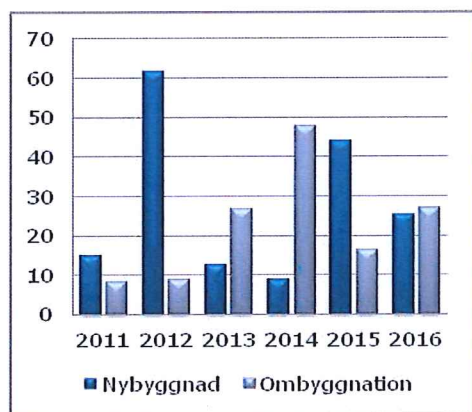
projektet genomfördes bl.a. energi – och miljöförbättringar. Renovering innebär i korthet att lägenheterna på övervåningen fått sina kök renoverade med nya vitvaror och skåpsluckor, skåpstommar byts vid behov, att badrum totalrenoverats efter dagens standard och byggnorm, att samtliga ytskikt förnyats, att fönster byts ut, att värmesystem byts från direktverkande el till bergvärme, att balkonger renoverats mm. Ombyggnationen av lägenheterna på bottenvåningen innebar nya ytskikt, att värmesystem byts från direktverkande el till bergvärme samt att fönster byts ut. Investeringsvolymen uppgick till 27,5 mnkr.

Ett annat större projekt som genomförts under året är stambyte och totalrenovering av kök och badrum på Sälen 4, Östra Långgatan 66. Investeringsvolymen uppgick till 6,1 mnkr.

Därutöver har ett antal mindre renoveringar och hyresgästfinansierade anpassningar genomförts. Under redovisningsåret har även ett stort antal öppna mindre äldre investeringsprojekt avslutats och aktiverats.

Den totala investeringsvolymen uppgick under året till 52,1 mnkr, vilket är något lägre än föregående år men fortfarande en hög volym.

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Totalt	23,1	70,4	39,5	56,4	60,1	52,1



För närvarande finns tre pågående projekt till en summa om 0,6 mnkr. Projekten befinner sig i tidiga skeden och planeras för genomförande under 2017. Projekten är olika till omfattning och komplexitet.

✎

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Hyresförhandlingen för 2017 gav en uppgörelse om hyresökning med 55 kronor per lägenhet och månad. Hyran för lokaler med förhandlingsklausul höjs med 0,9 %.
- Besiktning och utredning av de äldre huskropparna på Biblioteksvägen genomförs under februari/mars för beslut om åtgärd av styrelsen under våren.
- Styrelsen, VD samt personal har påbörjat arbetet med en ny affärsplan som fastställs under våren.



Framtid

- En översyn av hyressättningen för garage och motorvärmplatser samt parkeringsplatser görs under våren 2017 med ambitionen att nya hyror för det samma meddelas från april 2017.
- Bolagets finanser stärks genom översyn av kostnadsmassan.
- Flerårsplanen för framtida byggnationer och möjliga förtätningar revideras och aktualiseras.
- En ny kundundersökning genomförs under 2017.
- Fortsatt utveckling och samverkan inom koncernen med kommunen i linje med samordningsuppdraget.
- Befolkningen i Trosa växer och efterfrågan på våra hyresrätter ökar.
- Äldre befolkning leder till ökat behov av anpassning av bostäder. Vi ser ett behov av ökad trygghet och stöd från oss som hyresvärd.
- Högre krav på ett hållbart boende och byggande, hälsosamma bostäder och boendemiljöer.

Uppföljning av målen fastställda i ägardirektiven för Trosabygdens Bostäder AB

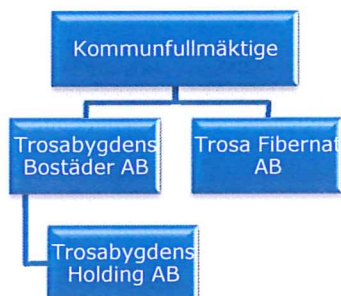
Mål	Målprecisering	Uppfyllelse	Trend	Utfall	Kommentar
Ekonomiska mål					
Bolaget ska ha sådana ekonomiska resurser att ägaren får en rimlig avkastning på kapitalet, med beaktande av kommunens finansiella åtagande och risk i bolaget.	Bolagets långsiktiga soliditet bör vara 30% men kan under en expansiv fas ligga lägre, dock aldrig under 15 %.		↓	18,9% (23,3)	Mäts på koncernnivå. Eget kapital plus obeskattade reserver exkl. latent skatt dividerat med balansomslutning
Bolaget ska i sin planering tillse kapitalstrukturen i bolaget är rimlig långsiktigt.	1) Andelen kort räntebindning (förfall inom 1 år) skall begränsas till 60% 2) Den genomsnittliga räntebindningen (lån+derivat) skall variera inom intervallet 2-9 år. 3) Andelen kort kapitalbindning (förfall inom 1 år) skall begränsas till max 30%		→	1) 40% (41)	I enlighet med finanspolicyn per 2016 -10 -16
				2) 5,9 år (6,1)	
				3) 20% (27)	
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 tiden (Motsvarande 2 % inflation och 2,5 % genomsnittlig svensk tillväxt samt en riskpremie på 0,5 %).		→	Negativt resultat	
Fastighetsunderhålls planer:	Bolaget ska ha god framförhållning och aktuella flerårsplaner för underhåll och årligen avsätta medel för detta i rimlig proportion till fastighetens värde.		→		Ett arbete har inletts för att öka kvaliteten i underhållsplanerna samt för att tydligare koppla åtgärder till finansieringsmöjligheter
Verksamhetsmål					
Bolagets ska medverka till kommunens attraktivitet som bostadsort och som etableringsort för företag. Under perioden 2015-2018 ska bolaget:	Vid nybyggnation av bostäder tillse att det byggs lägenheter anpassade för äldre och funktionsnedsatta.		↑	Vid nybyggnation av t.ex. Vagnhärad 5,7 och Tummlaren har hiss samt automatiska dörröppnare installerats	Vidtagna åtgärder
	Trobo ska bygga ca 60 nya lägenheter under mandat perioden		↑	Faktiskt bygg 44 lägenheter	Möjlighet och planering fanns för byggnation av ytterligare 26 lägenheter. I samförstånd med ägaren kommer dessa inte att byggas då marken såldes för komplettering av bostadsrätter

Mål	Målprecisering	Uppfyllelse	Trend	Utfall	Kommentar
	Möjliggöra bildandet av bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrätter där rätt förutsättningar finns.			Medverkat vid bildandet av en bostadsrättsförening	Intresset uppfattas som svagt
	Bygga bostäder och kommersiella lokaler på affärsmässig grund, samt långsiktigt komplettera där marknaden är underdimensionerad, t.ex. i Vagnhärad.		↑	Trobo har bl.a. genom byggnation på Vagnhärad torg aktivt medverkat till att attraktiviteten och byggnationer i Vagnhärad kraftigt ökat.	
	Genomföra ett energioptimeringsprogram under perioden motsvarande minskad energiförbrukning med 15 % i jämförbart bestånd.			Åtgärder har vidtagits, men i nuläget saknas faktiska mätetal	
	Öka ambitionsnivån vad gäller underhåll av utemiljöer i likhet med ägaren, för att skapa tilltalande, trygga och säkra utemiljöer.		↑	Vi ökar successivt budget för utemiljö vid ny- och ombyggnad	
	Erbjuda sociala kontrakt med ambitionen att omförhandla dessa till reguljära hyresavtal inom rimlig tid (I normalfallet ett år).		↑	Trobo har i hög utsträckning bidragit med boenden för kommunmottagna flyktingar under 2016	
Miljömål					
	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 icke lönsamt varför åtgärden ej genomförs
	Vid nybyggnation och ombyggnation ska klimatneutrala eller förnyelsebara energikällor eftersträvas. Fjärrvärmeanslutning ska vara ett förstahandsalternativ där det erbjuds på goda affärsmässiga villkor.			100%	
	Låga livscykelkostnader ska vara vägledande vid val av tekniska lösningar där det erbjuds på goda affärsmässiga villkor.			Vid upphandling av entreprenader ställs krav på såväl material som utförande	

7c

Koncern

Ägarstrukturen för bolagen i koncernen ser sedan 2015 ut enligt nedan;



Resultat och ekonomisk analys

Nedan kommentarer avser koncernen, Trosabygdens Bostäder AB och Trosabygdens Holding AB. Kommentarer som lämnats under redogörelse för moderbolagets resultat och ekonomisk analys upprepas inte.

- Koncernens omsättning består av moderbolagets intäkter och uppgår till 65,9 (62,3) mnkr.
- Koncernens rörelseresultat uppgår till 13,5 (18,1 eller -6,8 efter nedskrivning) mnkr.
- Koncernresultatet efter finansiella poster är -2,6 (+3,1 eller -21,9 efter nedskrivning) mnkr.
- Koncernresultat efter beräknad skatt är -2,5 (+3,3 eller -21,7 efter nedskrivning) mnkr.
- Balansräkningens omslutning för koncernen är 35 (32) mnkr högre än moderbolagets balansräkning.
- Koncernens anläggningstillgångar ökar med 35 mnkr och omsättningstillgångarna minskar med 9 mnkr sedan 2015.
- Koncernens skulder och avsättningar ökar med 28,2 mnkr.
- Koncernens eget kapital uppgår till 135,1 mnkr efter årets resultat på -2,5 mnkr.
- Koncernens soliditet har under 2016 minskat och uppgår därefter till 19,5 (22,9 eller 20,6 efter nedskrivning) %.

Handwritten signature

- Kassaflödet för koncernen uppgår till -8,2 mnkr jämfört med moderbolagets -8,6 mnkr. För koncernen elimineras interna lån på 57,8 mnkr.

Bolagens separata externa resultat

Trosabygdens Bostäder AB	-2,5 mnkr
Trosabygdens Holding AB	+0,0 mnkr
Koncernens resultat 2016	-2,5 mnkr

Resultat i koncernen består av bolagens sammanlagda resultat. Eliminering för interna affärer görs i koncernredovisningen. Årets resultat för koncernen uppgår till -2,5 (+3,3 eller -16,2 efter nedskrivning) mnkr.



Lekplats Högbergsgatan

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2017-04-26. Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat från föregående år	-22 579 349,15
Årets resultat	-2 517 855,63
Totalt balanserat resultat	-25 097 204,78

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta

att utdelning inte lämnas till ägaren

att i ny räkning överföra balanserat resultat om -25 097 204,78.

För närmare bedömning av 2016 års resultat och ekonomisk ställning per 2016-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter för moderbolag resp. koncern. Alla belopp anges fortsättningsvis i tkr resp. mnkr.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt TROBO moderbolaget

Resultaträkning (kk)	2012	2013	2014	2015	2016
Nettoomsättning	57 030	60 568	63 434	62 373	65 972
Rörelsens kostnader	-46 428	-42 835	-43 559	-68 723	-51 964
Rörelseresultat	10 602	17 733	19 875	-6 350	14 008
Finansnetto	-17 022	-17 961	-19 623	-16 797	-16 886
Resultat före bokslutsdisp.	-6 420	-228	252	-23 147	-2 878
Bokslutsdispositioner	0	0	0	2 647	316
Resultat före skatt	-6 420	-228	252	-20 500	-2 562
Periodens skatt	-73	244	23	5 507	44
Årets resultat	-6 493	16	275	-14 993	-2 518

Flerårsöversikt TROBO moderbolaget

Balansräkning (kk)	2012	2013	2014	2015	2016
Tillgångar					
Materiella anlägg. tillgångar	520 414	547 140	589 952	610 025	645 571
Finansiella anlägg. tillgångar	5 603	8 147	5 427	7 123	6 927
S:a anläggningstillgångar	526 017	555 287	595 379	617 148	652 497
Omsättningstillgångar	12 089	13 561	28 709	18 185	5 290
S:a Tillgångar	538 106	568 848	624 088	635 333	657 788
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	62 506	62 522	59 649	44 656	42 138
Obeskattade reserver	0	0	549	0	0
Långfristiga skulder	446 830	468 782	529 653	551 205	577 834
Kortfristiga skulder	28 770	37 544	34 237	39 472	37 816
S:a eget kapital och skulder	538 106	568 848	624 088	635 333	657 788

7c

Nyckeltal

Nyckeltal Trobo moderbolaget

Kapital och finansiering	2013	2014	2015	2016
1 Soliditet (%)	11,0	9,6	7,0	6,4
2 Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde (%)	93	97	98	96
3 Skuldsättningsgrad (%)	8,1	9,5	13,2	16,8

Nyckeltal Trobo koncern

Kapital och finansiering	2013	2014	2015	2016
1 Soliditet (%)			20,6	19,5
2 Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde (%)			87,4	86,4
3 Skuldsättningsgrad (%)			3,8	4,1

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

Nyckeltal Trobo moderbolaget

Lönsamhet och risk	2013	2014	2015	2016
1 Avkastning på justerat eget kapital	-0,4	0,4	-51,8	-6,8
2 Avkastning på totalt kapital	3,2	3,2	-0,8	2,1
3 Direktavkastning	5,6	5,5	5,4	4,7
4 Räntetäckningsgrad	1,8	1,7	1,9	1,8
5 Räntebidragsberoende	0,0	0,0	0,0	0,0
6 Hyresnivå, bostäder	1 146	1 202	1 217	1 261
7 Driftnetto	31 921	34 133	34 194	31 026
Yta bostäder, 1000-tal kvm	36,0	36,0	37,9	39,0

Nyckeltal Trobo koncern

Lönsamhet och risk	2013	2014	2015	2016
1 Avkastning på justerat eget kapital			-14,2	-2,0
2 Avkastning på totalt kapital			-0,6	2,1
3 Direktavkastning			5,1	4,4
4 Räntetäckningsgrad			2,0	1,9
5 Räntebidragsberoende			0,0	0,0
6 Hyresnivå, bostäder			1 217	1 261
7 Driftnetto			33 692	30 479
Yta bostäder, 1000-tal kvm			37,9	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 räntetäkter plus räntebidrag dividerat med räntekostnader
- 5 Räntebidrag dividerat med nettoomsättning
- 7 Driftnetto är fastighetsförvaltningens intäkter minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

74

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING PER 31/12

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
		Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter	2	65 462	65 462	61 981	61 981
Övriga rörelseintäkter	3	510	510	392	392
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		65 972	65 972	62 373	62 373
RÖRELSENS KOSTNADER					
Externa kostnader	4,5,7,8	-26 222	-26 154	-23 079	-22 996
Personalkostnader	6	-9 212	-8 791	-5 602	-5 182
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-17 019	-17 019	-40 545	-40 545
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-52 453	-51 964	-69 226	-68 723
RÖRELSERESULTAT	10	13 519	14 008	-6 852	-6 350
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR					
Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar	11	2	2	294	1 002
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	678	51	2 349	199
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-16 738	-16 939	-17 658	-17 998
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER/INTÄKTER		-16 058	-16 886	-15 015	-16 797
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 539	-2 878	-21 868	-23 147
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Bokslutsdispositioner	14	0	316	0	2 647
Periodens skatt	15	21	44	5 648	5 507
ARETS RESULTAT		-2 518	-2 518	-16 220	-14 993

7

Balansräkning - tillgångar

BALANSRÄKNING PER 31/12

Belopp i kkr	Not	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
		Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
MATERIELLA					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Byggnader	16, 21	615 773	615 773	555 339	555 339
Markanläggningar	17	8 605	8 605	9 178	9 178
Mark	18	17 078	17 078	17 078	17 078
Inventarier	19	3 501	3 501	4 091	4 091
Pågående ny- och ombyggnader	20	614	614	24 339	24 339
SUMMA MATERIELLA					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		645 571	645 571	610 025	610 025
FINANSIELLA					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	134	134	134	134
Andelar i koncernföretag	23	0	50	0	50
Uppskjutna skattefordringar	24	5 002	5 002	4 958	4 958
Andra långfristiga fordringar	25	1 741	1 741	1 981	1 981
SUMMA FINANSIELLA					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 877	6 927	7 073	7 123
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		652 448	652 497	617 098	617 148
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
VARULAGER MM					
Lager och förråd		269	269	270	270
KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Hyses- och kundfordringar		417	417	498	498
Övriga fordringar	26	2 334	1 832	3 375	2 877
Fordringar på koncernföretag	27	0	736	0	3 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	530	530	1 161	1 161
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		3 281	3 515	5 034	8 126
KASSA OCH BANK					
Kortfristiga placeringar		33 114	0	33 114	0
Kassa och bank	29	3 333	1 223	11 531	9 789
		36 447	1 223	44 645	9 789
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		39 997	5 007	49 949	18 185
SUMMA TILLGÅNGAR		692 445	657 505	667 047	635 333

74

Balansräkning - eget kapital och skulder

BALANSRÄKNING PER 31/12

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
		Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL	30				
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		40 600	40 600	40 600	40 600
Reservfond		26 635	26 635	26 635	26 635
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		67 235	67 235	67 235	67 235
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserat resultat		70 362	-22 579	86 582	-7 586
Årets resultat		-2 518	-2 518	-16 220	-14 993
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		67 844	-25 097	70 362	-22 579
SUMMA EGET KAPITAL		135 080	42 138	137 597	44 656
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjuten skatteskuld	31	0	0	0	0
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		0	0	0	0
SKULDER					
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	32	520 004	520 004	490 270	490 270
Skulder till koncernföretag	33	0	57 830	0	60 935
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		520 004	577 834	490 270	551 205
KORTFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut och koncernföretag	32	12 269	12 269	16 083	16 083
Checkräkningskredit	34	5 086	5 086	0	0
Leverantörsskulder		4 590	4 590	11 799	11 799
Skatteskulder		14	0	187	186
Övriga kortfristiga skulder	35	329	329	682	682
Skulder till koncernföretag		0	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	15 073	15 259	10 429	10 722
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		37 361	37 533	39 180	39 472
SUMMA SKULDER		557 366	615 367	529 450	590 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		692 445	657 505	667 047	635 333

7c

Kassaflödesanalys

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
		Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		-2 539	-2 878	-21 868	-23 147
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>					
Avskrivningar och nedskrivningar		17 019	17 019	40 545	40 545
Förändring av uppskjuten skatt		-44	44	-7	-7
Övriga poster		-20	231	0	-159
Realisationsvinster /-förluster och övriga poster		0	0	-10	-10
Betald inkomstskatt		0	0	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet		14 416	14 416	18 660	17 222
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital					
Ökning (-) resp minskning (+) av lager		1	1	27	27
Ökning (-) resp minskning (+) av korta fordringar		1 753	4 611	13 874	10 511
Ökning (+) resp minskning (-) av korta skulder		-1 819	-1 939	6 720	5 235
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		14 351	17 088	39 281	32 995
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring finansiella anläggningstillgångar		196	196	9 858	262
Förvärv av byggnader, mark och markanläggningar	39	-52 170	-52 170	-60 135	-60 135
Avyttring av aktier, byggnad och mark		0	0	2 718	3 010
Förvärv av inventarier		-310	-310	-687	-687
Avyttring av inventarier		0	0	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-52 283	-52 283	-48 246	-57 550
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission		0	0	0	0
Upptagna lån/inlösen av lån		43 277	43 277	32 000	41 800
Amortering av skuld		-13 542	-16 647	-14 513	-17 231
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		29 734	26 629	17 487	24 569
ÅRETS KASSAFLÖDE		-8 198	-8 566	8 522	14
Likvida medel vid årets början		44 645	9 789	41 652	9 775
Likvida medel vid årets slut		36 447	1 223	50 174	9 789

76

Redovisnings- och värderingsprinciper

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Års- och koncernredovisningarna upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Som mindre bolag har vi utnyttjat möjligheten att upprätta ingångsbalansräkning per 1 januari 2014, varför inga jämförelsetal räknats om, utan de stämmer med uppgifter i föregående årsredovisning.

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

Koncernredovisning

I koncernredovisning ingår dotterbolaget Trosabygdens Holding AB (orgnr 556854-9827), där moderbolaget äger 100 % av aktierna och har bestämmande inflytande. För koncern och moderbolag används samma redovisningsprinciper. Konsolidering sker enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Koncerninterna transaktioner har eliminerats.
Bokslutsdispositioner görs ej för koncern.
Trosabygdens Holding AB tillämpar K2-regelverket.

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

Aktivisering 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

	2016		2015	
	Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
Not 2 Hyresintäkter				
Bostäder	48 267	48 267	44 659	44 659
Lokaler	17 519	17 519	17 603	17 603
Garage	179	179	179	179
Bilplatser	492	492	402	402
	66 458	66 458	62 843	62 843
Avgår: outhyrda bostäder	-523	-523	-300	-299,9
Avgår: outhyrda lokaler	-70	-70	-164	-163,9
Avgår: outhyrda garage	-5	-5	-5	-4,9
Avgår: outhyrda bilplatser	-81	-81	-64	-64,1
	-679	-679	-533	-533
Avgår: Underhållsrabatter	0	0	0	0
Avgår: övriga rabatter	-317	-317	-329	-329
	-317	-317	-329	-329
Hyresintäkter, netto	65 462	65 462	61 981	61 981
Not 3 Övriga rörelseintäkter				
Ersättning för skadegörelse	250	250	31	31
Ersättning för indrivning, inkasso	101	101	128	128
Övriga intäkter, ersättningar	158	158	223	223
Reavinst aktier, fastigheter, inventarier	0	0	10	10
	510	510	392	392
Not 4 Externa kostnader				
Material	467	467	516	516
Tjänster	12 541	12 473	10 772	10 689
Taxebundna kostnader	6 441	6 441	5 594	5 594
Uppvärmning	5 639	5 639	5 178	5 178
Fastighetsskatt	1 078	1 078	1 004	1 004
Övriga externa kostnader	55	55	15	15
	26 222	26 154	23 079	22 996
Not 5 Ersättning till revisorerna				
Revision				
EY		430		210
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers				125
Andra uppdrag än revisionsuppdraget				
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers		73		323

Not 6

	2016		2015	
	Koncern	Moder-bolag	Koncern	Moder-bolag
Personalkostnader				
Fastighetsskötsel	2 404	2 404	2 708	2 708
lönebidrag	-134	-134	-142	-142
Reparatörer	783	783	522	522
Administration och styrelse	6 845	6 845	4 482	4 482
fördelade kostnader	-685	-1 105	-1 968	-2 388
	9 212	8 791	5 602	5 182
Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor	2016		2015	
Moderbolaget	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
	11	7	12	9
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2016		2015	
Moderbolaget	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)
	6 066	3 876	4 812	2 991
		1 123		765
Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda	2016		2015	
Moderbolaget	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
	2 347	3 719	1 090	3 722

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 sedan 2016-05-01 på en 50% tjänst.

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

	2016		2015	
	Moder-bolag		Moder-bolag	
Driftkostnader:				
Fastighetsskötsel		5 619		5 025
Reparationer		5 073		3 623
Elavgifter		2 467		1 954
Vattenavgifter		2 412		2 146
Sophantering		1 563		1 494
Värmekostnader		5 639		5 178
Administration		8 045		4 404
Marknadsföring		89		206
Marknadsundersökning		0		0
Riskkostnader		683		1 231
Hyresgästföreningen		143		128
Kabel TV-abonnemang ch fibernät		26		83
		31 760		25 472
Underhållskostnader:				
Bostäder		994		893
Lokaler		248		359
Gemensamt		382		450
		1 625		1 702
Fastighetsskatt	2016		2015	
Årets fastighetsskatt		1 154		1 148
Avseende tidigare år		-75		-144
		1 078		1 004

Not 8	Operationella leasingavtal	2016		2015	
		Koncern	Moder-bolag	Koncern	Moder-bolag
	Framtida minimileasavgifter:				
	förfaller till betalning inom 1 år	503	503	236	236
	förfaller till betalning senare än 1 - 5 år	1 852	1 852	350	350
	Periodens kostnadsförda leasingavgifter	660	660	584	584
	varav:				
	fordon	71	71	81	81
	inhyrda lokaler	589	589	503	503

Not 9	Avskrivningar och nedskrivningar	2016		2015	
		Koncern	Moder-bolag	Koncern	Moder-bolag
	Byggnader	15 483	15 483	39 016	39 016
	Markanläggningar	636	636	650	650
	Inventarier	900	900	879	879
	Pågående ny- och ombyggnationer	0	0	0	0
		17 019	17 019	40 545	40 545

Rättelse har skett i denna not avseende nedskrivning år 2015 med 25 000 tkr.

Not 10	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2016		2015	
		Koncern	Moder-bolag	Koncern	Moder-bolag
	Andel av årets totala inköp, fr koncernföretag		0%		0%
	Andel av årets totala försäljning, till koncernföretag		0%		0%

Not 11	Resultat från övriga värdepapper, som är anläggningstillgång	2016		2015	
		Koncern	Moder-bolag	Koncern	Moder-bolag
	Utdelning på värdepapper och andelar	2	2	2	1 002
	Ränteintäkter på värdepapper	0	0	292	0
		2	2	294	1 002

Not 12	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2016		2015	
		Koncern	Moder-bolag	Koncern	Moder-bolag
	Ränteintäkter	678	51	2 349	199
	Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
		678	51	2 349	199

Not 13	Räntekostnader och liknande poster	2016		2015	
		Koncern	Moder-bolag	Koncern	Moder-bolag
	Räntekostnader, fastighetslån	1 374	1 374	3 575	3 575
	Räntekostnader, övr krediter	13 787	13 787	12 699	12 699
	Övriga finansiella kostnader	1 577	1 778	1 384	1 724
		16 738	16 939	17 658	17 998

Not 14	Bokslutsdispositioner	2016		2015	
		Koncern	Moder-bolag	Koncern	Moder-bolag
	Koncernbidrag fr Trosabygdens Holding AB	0	316	0	2 647
		0	316	0	2 647

7

Not 15 Periodens skatt

Skatt på årets resultat
 Skatt avseende tidigare år
 Uppskjuten skatt *)

2016	
Koncern	Moderbolag
0	0
0	0
-21	-44
-21	-44

2015	
Koncern	Moderbolag
0	0
0	0
-5 648	-5 507
-5 648	-5 507

***) 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 och not 29.

Rättelse har skett av uppskjuten skatt avseende 2015 pga den nedskrivning som gjorts som rättelse av fel, skillnaden pga detta är 5 500 tkr.

	2016	2015
	Moderbolag	Moderbolag
Redovisat resultat före skatt	-2 562	-20 500
Skatt 22 % på årets resultat före skatt	0	0
Skatteeffekt av:		
- Bokföringsmässiga avskrivn byggn	3 546	3 226
- Ej avdragsgill nedskrivning	0	5 500
- Övriga ej avdragsgilla kostnader	10	5
- Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-3 502	-3 185
- Ej skattepliktiga intäkter	-2	-2
Redovisad skatt	negativ	negativ
Effektiv skattesats	negativ	negativ



Noter till balansräkningen

Belopp i kkr

Not 16 Byggnader

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	Koncern	Moder-bolag	Koncern	Moder-bolag
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	775 542	775 542	700 875	700 875
Nyanskaffningar under året	0	0	0	0
Överf fr pågående arbeten	75 905	75 905	74 635	74 635
Försäljningar under året	0	0	0	0
Omklassificering	-2	-2	0	0
Återförd uppskrivning, försäljning	0	0	32	32
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	851 446	851 446	775 542	775 542
Avgår: Investeringsbidrag	-30 355	-30 355	-30 359	-30 359
Tillkommer/Avgår: Investeringsbidrag	5	5	4	4
Utgående ackumulerade investeringsbidrag	-30 350	-30 350	-30 355	-30 355
Ing. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-164 848	-164 848	-150 841	-150 841
Försäljningar under året	0	0	0	0
Utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskr. enl. plan på anskaffn.värden	-15 474	-15 474	-14 007	-14 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 323	-180 323	-164 848	-164 848
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000	0	0
Årets nedskrivning	0	0	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Planenligt restvärde vid årets slut	615 773	615 773	555 339	555 339

Rättelse av not har skett med nedskrivning på 25 000 tkr.

Uppgifter om fastigheter:

Redovisat värde	641 456	641 456	581 595	581 595
Verkligt värde	837 055	837 055	805 900	805 900

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 fastigheten som omfattas av nedskrivningen. Nya värden har bedömts för de förtätade fastigheterna.

Not 17 Markanläggningar

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	16 393	16 393	16 344	16 344
Avgår: Investeringsbidrag	82	82	49	49
Nyanskaffning / försäljning under året	0	0	0	0
	16 475	16 475	16 393	16 393
Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-7 215	-7 215	-6 503	-6 503
Försäljningar under året	0	0	0	0
Årets avskr. enl. plan	-656	-656	-712	-712
	-7 870	-7 870	-7 215	-7 215
Planenligt restvärde vid årets slut	8 605	8 605	9 178	9 178

Not 18 Mark

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	17 078	17 078	17 081	17 081
Nyanskaffning / försäljning under året	0	0	-3	-3
	17 078	17 078	17 078	17 078

Not 19 Inventarier

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	13 295	13 295	12 608	12 608
Nyanskaffningar under året	310	310	687	687
Avyttringar och utrangeringar	0	0	0	0
	13 605	13 605	13 295	13 295
Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-9 204	-9 204	-8 325	-8 325
Avyttringar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskr. enl. plan	-900	-900	-879	-879
	-10 104	-10 104	-9 204	-9 204
Planenligt restvärde vid årets slut	3 501	3 501	4 091	4 091

Not 20 Pågående ny- och ombyggnader

	2016		2015	
	Koncern	Moder- bolaget	Koncern	Moder- bolaget
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	24 339	24 339	39 072	39 072
Nyanskaffningar under året	52 180	52 180	59 934	59 934
Nedskrivning	0	0	0	0
Avgår: Under året överf. till byggnader	-75 905	-75 905	-74 667	-74 667
	614	614	24 339	24 339

Not 21 Taxeringsvärden

Taxeringsvärden	beslutade 356 133	beslutade 356 820
-----------------	----------------------	----------------------

Finansiella anläggningstillgångar**Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2016		2015	
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	134	134	40	134
Försäljning under året	0	0	94	0
Nyanskaffningar under året	0	0	0	0
	134	134	134	134

Spec. av Andra långfr. värdepappersinnehav

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

Not 23 Andelar i koncernföretag och intresseföretag

	Aktier	Kvotvärde	Ansk.värde	Bokf. värde
Trosabygdens Holding AB, 556854-9827	500	0,1 K	0,1	50
				50

Not 24 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. Rättelsen av nedskrivning år 2015 påverkar denna not samt not 29 då uppskjutna skatteskulden blir en uppskjuten skattefordran då det bokförda värdet är lägre än de skattemässiga värdet.

	2016		2015	
	Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
Uppskjuten skattefordran avs.temp. skilln.	5 002	5 002	4 958	4 958
	5 002	5 002	4 958	4 958

Not 25 Andra långfristiga fordringar

Återbäringsmedel HBV	137	137	148	148
Moms jämkning	1 604	1 604	1 833	1 833
	1 741	1 741	1 981	1 981

Not 26 Övriga fordringar

Aktuell skattefordran	2 073	1 572	2 193	1 695
Övrigt	260	260	1 182	1 182
	2 334	1 832	3 375	2 877

Not 27 Fordringar koncernföretag

Trosabygdens Holding AB	0	736	0	3 590
	0	736	0	3 590

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	530	530	1 161	1 161
Upplupna intäkter				
Upplupna inkomsträntor	0	0	0	0
	530	530	1 161	1 161

Not 29 Kassa och bank

Kassa	11	11	9	9
Bank	3 322	1 212	11 522	9 780
	3 333	1 223	11 531	9 789

Not 30 Eget kapital, moderbolag

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivn- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ing. eget kapital 2015-01-01	40 600	26 635	0	-7 861	275	59 649
Vinstdisp. enl. bolagsstämma						0
Utdelning						0
Omföring föreg års resultat				275	-275	0
Årets resultat 2015					-14 993	-14 993
Utg. eget kapital 2015-12-31	40 600	26 635	0	-7 586	-14 993	44 656
Vinstdisp. enl. bolagsstämma:						
Utdelning				0		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

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

Not 30 Eget kapital, koncern

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ing. eget kapital 2015-01-01	40 600	27 154	84 006	2 057	153 817
Omföring föreg års resultat			2 057	-2 057	0
Justerat IB förändr redov princ		-519	519		0
Årets resultat 2015				-16 220	-16 220
Utg. eget kapital 2015-12-31	40 600	26 635	86 582	-16 220	137 597
Omföring föreg års resultat			-16 220	16 220	0
Förändrad koncernstruktur					0
Årets resultat 2016				-2 518	-2 518
Utg. eget kapital 2016-12-31	40 600	26 635	70 362	-2 518	135 080

Not 31 Uppskjuten skatt

	2016		2015	
	Koncern	Moder- bolag	Koncern	Moder- bolag
Uppskjuten skatteskuld avs.temp. skilln.	0	0	549	549
Förändring under året	0	0	-549	-549
	0	0	0	0

På grund av nedskrivningen som gjordes som rättelse av fel 2015 har uppskjutna skatteskulden blivit en uppskjuten skattefordran då nedskrivningen endast påverkar bokförda värden. Rättelsen har en effekt på 22% av nedskrivningen.

76

**Not 32 Redovisning av förfallotider
på långfristiga skulder**

**Specifikation av lånestruktur
och räntebindningstid med
ränteswap**

Räntebindning till

Lån med rörlig ränta

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021>

Summa räntebärande fastighetslån

Avgår: kortfristig del

S:a långfr. skulder till kreditinst.

Skulder som förfaller
senare än 1 år, men
senast 5 år efter
balansdagen

20 000 (110757)

Skulder som förfaller
senare än 5 år
efter balansdagen

43 530 (135938)

2016

Moderbolag Andel av
Lånebelopp lån %

195 517 36,7%

0 0,0%

0 0,0%

20 000 3,8%

0 0,0%

32 381 6,1%

84 375 15,9%

200 000 37,6%

532 273 100,0%

-12 269

520 004

2015

Andel av
Lånebelopp lån %

68 428 13,5%

0 0,0%

0 0,0%

43 530 8,6%

18 785 3,7%

15 500 3,1%

111 610 22,0%

248 500 49,1%

506 353 100,0%

-16 083

490 270

2016

Koncern Moderbolag

0 57 830

2015

Koncern Moderbolag

0 60 935

Not 33 Långfristiga skulder till koncernföretag

Lån från Trosabygdens Holding AB

Not 34 Checkräkningskredit

Checkräkningskredit, beviljad 13 000

5 086 5 086

0 0

Not 35 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt

143 143

Upplupna arbetsgivaravgifter

135 135

Moms tjänster och lokaler

49 49

Övriga kortfristiga skulder

2 2

329 329

98 98

102 102

439 439

43 43

682 682

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader

Upplupna löner

663 663

Upplupna semesterlöner

485 485

Upplupna personalomkostnader

445 445

Upplupna utgiftsräntor

2 921 3 122

Upplupna uppvärmningskostnader

718 718

Upplupna el-, vatten- och renhålln.kostn.

201 201

Övriga upplupna kostnader

1 822 1 807

Förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

7 818 7 818

15 073 15 259

0 0

464 464

231 231

2 948 3 291

731 731

1 114 1 114

1 574 1 524

3 367 3 367

10 429 10 722

Not 37 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar

(därav i eget förvar)

137 013

(1 133)

137 013

(1 133)

Not 38 Eventualförpliktelser

Garantiförbindelse FASTIGO

73

78

Not 39 Investeringar

Markanläggningar

0 0

Pågående nybyggnad

25 240 25 240

Pågående om- och tillbyggnad

26 930 26 930

52 170 52 170

0 0

43 926 43 926

16 209 16 209

60 135 60 135

Handwritten mark

Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Hyresförhandlingen för 2017 gav en uppgörelse om hyresökning med 55 kronor per lägenhet och månad. Hyran för lokaler med förhandlingsklausul höjs med 0,9 %.
- Besiktning och utredning av de äldre huskropparna på Biblioteksvägen genomförs under februari/mars för beslut om åtgärd av styrelsen under våren.
- Styrelsen, VD samt personal har påbörjat arbetet med en ny affärsplan som fastställs under våren.

Not 41 Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2017-04-26.

Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat från föregående år	-22 579 349,15
Årets resultat	-2 517 855,63
Totalt balanserat resultat	-25 097 204,78

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta

att utdelning inte lämnas till ägaren

att i ny räkning överföra balanserat resultat om -25 097 204,78.

Trosa den 16 mars 2017



Sune G Jansson
Ordförande



Rigmor Breidemalm

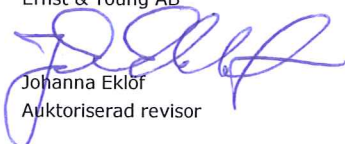


Margareta Wallin



Cecilia Höberg
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2017
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 och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Trosabygdens Bostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Trosabygdens Bostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fort-löpande bedöma bolagets och koncernens 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 19 april 2017

Ernst & Young AB



Johanna Eklöf
Auktoriserad revisor