

Trobo

TROSABYGDENS BOSTÄDER



ÅRSREDOVISNING

2022

Trosabygdens Bostäder AB

Organisationsnummer: 556476-7704

Innehållsförteckning

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Trosabygdens Bostäder AB, org.nr. 556476-7704, redovisar bolagets årsredovisning 2022. Bolagets säte är Trosa kommun.

Information om verksamheten

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

Gällande ägardirektiv för bolaget reviderades och fastställdes under våren 2019.

Bolagsstämma

Årsstämma hölls 16 maj.

Styrelse

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

Ordinarie		Suppleanter	
Sune G Jansson	(M)	Kerstin Karlstedt	(M)
Ordförande			
Lise-Lotte Jakobsson	(S)	Greger Tidlund	(S)
Vice ordförande			
Olov Gibeck	(C)	Göran Hammarlund	(L)

Verkställande direktör

Björn Alm är verkställande direktör.

Revisorer

Kommunfullmäktige har utsett Lars Sjögren (S) och Carl von der Esch (M) till lekmanarevisorer. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har sedan 2019 varit valt som revisionsbolag med huvudansvarig revisor Susanne Lindberg.

Organisationsanslutning

Trosabygdens Bostäder AB är medlem i

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

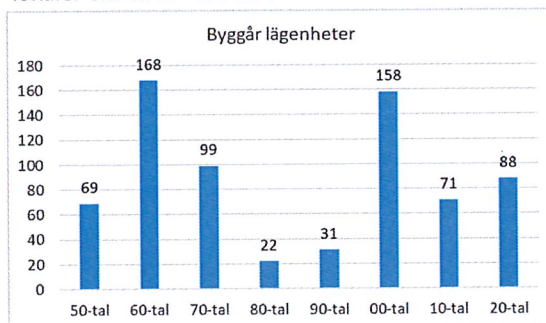
Årets viktigaste händelser

Styrning

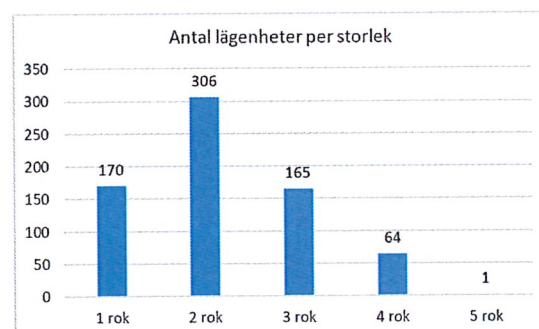
- Hyresgästundersökning har genomförts under våren och bolaget har analyserat svaren och utifrån detta och underhållsplanen arbetat fram en handlings- och investeringsplan. Hyresgästundersökningen är årligt återkommande och är inarbetade som fem av bolagets mål.
- Bolagets mål utgår från ägarens mål 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.
- COVID-19 har påverkat oss och hela samhället, vi har under 2022 mest varit påverkade med ökad sjukfrånvaro i perioder.

Fastighetsbestånd och byggnation

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



Fördelning efter 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 2022 gav en hyresökning med i genomsnitt 1,69%. Hyran för lokaler höjs enligt KPI.
- Bostädernas genomsnittshyra uppgick till 1 442 (1 417) 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.
- Över 4 000 personer är vid årsskiftet registrerade som bostadssökande. Det tar i genomsnitt drygt 2 år att få en lägenhet, tiden varierar stort mellan våra olika områden och storlekar på lägenheter.
- Bolaget har under året spelat en viktig roll för kommunens möjlighet att klara uppdraget som följer av kommunmottagning av flyktingar.

Administration

Bolaget har deltagit och genomfört flera upphandlingar i samverkan med kommunen. Under 2022 har bolaget gått över till nytt lönesystem Hogia där rapportering sker digitalt och attest sker i systemet.

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	3,4	(6,6)
Män	11,4	(7,9)
Totalt	14,8	(13,6)

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 Huskurge och dess arbete för att förebygga våld.

Ett reviderat miljöledningssystem antogs i början av året i bolaget. En första uppföljning av miljöledningssystemet gjordes redan 2020 och den tredje under året. Fokus under 2022 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 -2,3 mnkr vilket är under det budgeterade resultatet om 2,5 mnkr. Jämfört med föregående år har resultatet försämrats med 5,5 mnkr.

Hyresintäkterna inkl ersättningar har ökat med 1,3 mnkr under året, främst beroende på uppräknig av hyrorna enligt överenskommelse med hyresgästföreningen. Hyreshöjning har skett med i genomsnitt 1,69% på lägenheter samt höjningen med KPI på lokalerna. Övriga intäkter ökar med 1,3 mnkr främst avseende förvaltningsuppdrag på kommunens fastigheter.

Rörelsens kostnader har ökat totalt sett vilket beror på generellt ökade kostnader. 2022 genomfördes det OVK i vissa fastigheter, där kostnaden uppgick i 0,4 mnkr. Kostnaderna för reparationer (vvs, el och vitvaror) och skador ökar med 3,5 mnkr. Underhållskostnaderna minskade markant 2022 med 0,5 mnkr. Administrativa tjänster håller sig på samma nivå som 2021.

Personalen har utökats under året från 17 personer i början av året till 19 i slutet av året. Kostnaderna ökar med 2,1 mnkr under året och kommer att fortsätta öka då vi inte är fulltaliga ännu. Utökningen har skett främst på reparatör/drifttekniker samt på administration.

Taxebundna kostnader ökar totalt sett med 1 mnkr varav VA-kostnaderna ökar med 0,3 mnkr. Sophämtning har minskat marginellt, fjärrvärmen har minskat med 0,2 mnkr trots ökad taxa med minst 10%. Elkostnaderna ökar med 0,9 mnkr och till större del har det att göra med dom höga elpriserna vi ser i Sverige.

Avskrivningarna fortsätter att öka och har ökat med 2,3 mnkr under året främst beroende på implementationen av anläggningarna i det nya systemet. Justering av några anläggningars avskrivningstider har gjorts som en följd av att komponent avskrivningarna infördes som en schablon.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största posterna och har ökat 0,1 mnkr, lånevolymen är oförändrad. Borgensavgiften uppgår till 2,6 mnkr.

Årets skattekostnad avser latent skatt och är skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar vilket ger en positiv effekt även i år med 1,3 mnkr.

Investeringar

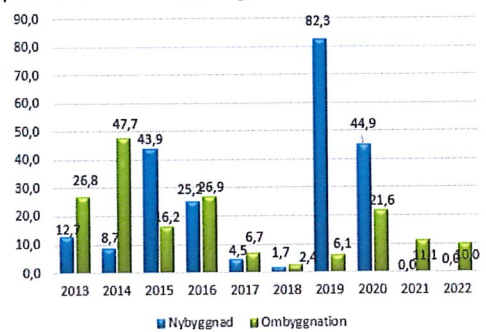
Under året har investeringstakten fortsatt på en lägre nivå jämfört med tidigare år. Ingen nyproduktion och en del planerade åtgärder såsom stamreoveringar är uppskjutna pga pandemin och kostnadsökningar. Underhålls- och investeringsplanen innehåller en hel del projekt och genomförs eftersom även om en hel del av projektresurserna gått till det utökade förvaltningsuppdraget under året.

Några investeringsprojekt har genomförts och slutförts under året och några pågår även in i 2023. Exempel på investeringar under året:

- Ombyggnation och anpassning av egna lokaler
- Låsbyte till digitala lås
- Saltanläggningar
- Avdelningsreoveringar på Häradsgråden
- Utebelysning i Sälen
- Altan- och entrédörrar Ägogången
- Överordnat styrsystem
- Projektera för byggnad av tvättstuga Sälen
- Radonåtgärder
- Mindre åtgärder från hyresgästundersökningen

Den totala investeringsvolymen uppgick under året till 10 mnkr vilket kan jämföras med föregående år då volymen var 11 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 2023 resulterade i en överenskommelse om en hyresökning på 4,5% från 1 mars 2023. Hyreshöjningen för lokaler, garage, motorvärmplatser och parkeringar landade på 10,85% per den 1 januari 2023
- Fortsatt arbete med att stärka organisationen och rekryteringar pågår inom bla utemiljö.
- Konjunkturen och kriget i Ukraina 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.

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.
- Fortsätta arbeta med energieffektivisering och andra åtgärder för att minska kostnaderna över tid vilket kommer behöva i den konjunktur som vi nu går in i.

Handwritten signature

Uppföljning av mål

Ekonomiska mål

Avkastning på 10% på tillskjutet kapital (2019-2022)	Avkastning uppgår till -5,7% (7,8%)	● ↘
Driftresultat på 5% på totalt kapital (2019-2022)	Driftresultat uppgår till -2,7% (1,5%)	● ↘
Soliditet på 30% (2019-2022)	Soliditeten är 16,3% (16,5%).	● ↘

Verksamhetsmål

Kundnöjdhet

Hyresgästerna ska känna sig trygga i sin boendemiljö (minst 84%)	Kundundersökning gav 79,6% (80,6%)	● ↘
Hyresgästerna ska ha en ren och snygg boendemiljö (minst 77%)	Kundundersökning gav 76,0% (73,2%)	● ↗
Hyresgästerna ska känna att bolaget tar kunden på allvar (minst 88%)	Kundundersökning gav 76,7% (80,9%)	● ↘
Hyresgästerna ska få hjälp när det behövs (minst 88%)	Kundundersökning gav 84,8% (86,9%)	● ↘
Hyresgästerna ska vara nöjda med bolagets förvaltning (minst 75%)	Kundundersökning gav 75,8% (76,9%)	● ↘

Engagerade medarbetare (HME)

80% av de anställda ska svara 4 eller 5 på en 5-gradig skala	HME-enkät gav 70 (81)	● ↘
--	-----------------------	-----

Utveckling och tillväxt

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

Planerat underhåll

Planerat underhåll ska överstiga det akuta underhållet inklusive skadegörelse (minst 60%)	Planerat underhåll står för 52,2% (62,4%).	● ↘
---	--	-----

Energiförbrukning

Energiförbrukningen ska minska med 10% i snitt (perioden 2019-2022)	Energiförbrukningen har minskat med 21,0% per kvm (22,8%).	● ↘
---	--	-----

I år är det sista uppföljningen av målen för mandatperioden. Bolaget uppnår i år 3 av 12 mål vilket är på samma nivå som föregående år. 8 mål är röda och uppnås inte men åtgärder är planerade för att dessa ska förbättras. Resultatet är negativt i år 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 ske områdesspecifikt. Det märks att vi har haft en högre arbetsbelastning på bland annat reparatörssidan i undersökningen. Snöröjningen har en uppgång men beror på det kraftiga tappet 2021 då entreprenören var ny samtidigt som kraftiga snöfall inledde året. 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 verksamhetsmål att arbeta med där frågorna är aktuella utifrån respektive område.

Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs och är fortsatt engagerade även om det är ett betydligt lägre resultat. Sannolikt påverkas resultatet av det utökade uppdrag samtidigt som personalstyrkan inte har varit fulltalig förrän årets sista månad. Det planerade underhållet ligger för det enskilda året på en något lägre nivå än tidigare år men behöver ses över tid. Energiförbrukningen har minskat med 21% per kvadratmeter sedan starten vilket innebär att målet uppnås även om det finns fluktuationer över tid, dock är fler energiåtgärder planerade. Måts framåt i Vitec energimodul vilket ger en bättre jämförbarhet över tid. Trots en del 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.

Resultat- och balansräkning

Bolagets omsättning består främst av hyresintäkter och uppgår till 89,1 (86,6) mnkr. Bolagets rörelseresultat uppgår till 9,8 (14,7) mnkr och resultatet efter finansiella poster är -3,5 (2,0) mnkr. Resultat efter beräknad skatt är -2,3 (3,2) mnkr.

Balansräkningens omslutning är 802,8 (807,5) mnkr.

Eget kapital uppgår till 130,9 mnkr efter utdelning om 0,4 mnkr och årets resultat på -2,3 mnkr.

Kassalikviditeten, d.v.s. betalningsförmågan på kort sikt, har ökat under året som en följd av att kassa och bank har ökat då överskottslikviditet finns i bolaget. Bolaget har även koncernkonto vilket gör att delar av banksaldot syns som en fordran på Trosa kommun på 25,2 (24,4) mnkr istället för på bank. Vid årsskiftet uppgick kassa och bank till 60,3 (50,3) mnkr.

Balanslikviditeten, dvs. förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder uppgår till 49,1 (36,4)% ökningen beror på kortfristiga lån minskar och kassa/bank ökar

Företagets soliditet har under året minskat något och uppgår till 16,3 (16,6) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 21,2 (37,5) mnkr där största skillnaden avser kassaflöde från resultat exkl avskrivningar samt ökning av koncernfordringar. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -10,7 (-11,9) mnkr. Årets totala kassaflöde uppgick till 10 (25,2) mnkr beroende på förändringar ovan samt att årets investeringar har varit på en betydligt lägre nivå än tidigare.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2023-05-10. Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	65 987 059 kr
Årets resultat	-2 301 235 kr
Totalt balanserat resultat	63 685 824 kr

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta:

att i ny räkning överföra balanserat resultat om 63 685 824 kr.

För närmare bedömning av 2022 års resultat och ekonomisk ställning per 2022-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

Alla belopp anges fortsättningsvis i tkr resp. mnkr.



Flerårsöversikt

Resultaträkning (kk)	2018	2019	2020	2021	2022
Nettoomsättning	70 709	72 819	76 784	86 561	89 062
Rörelsens kostnader	-55 464	-59 452	-61 285	-71 892	-79 239
Rörelseresultat	15 245	13 367	15 499	14 669	9 823
Finansnetto	-27 523	-11 432	-12 686	-12 658	-13 400
Resultat före bokslutsdisp.	-12 278	1 935	2 813	2 011	-3 577
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	0
Resultat före skatt	-12 278	1 935	2 813	2 011	-3 577
Periodens skatt	508	756	1 021	1 152	1 276
Årets resultat	-11 770	2 691	3 833	3 163	-2 301

Balansräkning (kk)	2018	2019	2020	2021	2022
Tillgångar					
Materiella anlägg.n.tillgångar	623 100	689 952	733 744	719 329	701 308
Finansiella anlägg.n.tillgångar	6 992	7 558	8 256	9 185	10 362
S:a anläggningstillgångar	630 091	697 510	742 001	728 514	711 670
Omsättningstillgångar	77 543	4 983	59 477	78 984	91 145
S:a Tillgångar	707 634	702 493	801 477	807 498	802 815
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	124 380	127 070	130 904	133 692	130 921
Obeskattade reserver	0	0	0	0	0
Långfristiga skulder	404 815	428 075	552 575	456 825	486 125
Kortfristiga skulder	178 440	147 348	117 998	216 980	185 769
S:a eget kapital och skulder	707 634	702 493	801 477	807 498	802 815

Specifikation över förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivn- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Eget kapital 2021-01-01	40 600	26 635	0	59 835	3 833	130 904
Vinstdisp enl årsstämma:						
Utdelning				-375		-375
Omföring föreg års resultat				3 833	-3 833	0
Årets resultat 2021					3 163	3 163
Eget kapital 2021-12-31	40 600	26 635	0	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	0	65 987	-2 301	130 921

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

Nyckeltal

Kapital och finansiering		2018	2019	2020	2021	2022
1 Soliditet	%	17,6	18,1	16,3	16,6	16,3
2 Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde	%	95	85	94	96	99
3 Skuldsättningsgrad	ggr	4,7	4,5	5,1	5,0	5,1

Definitioner

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

Lönsamhet och risk		2018	2019	2020	2021	2022
1 Avkastning på justerat eget kapital	%	-9,9	1,5	2,1	1,5	-2,7
2 Avkastning på totalt kapital	%	2,2	1,9	1,9	1,8	1,3
3 Direktavkastning	%	5,1	5,1	5,0	5,1	4,8
4 Räntetäckningsgrad	ggr	1,3	3,1	3,1	3,2	2,8
5 Räntebidragsberoende	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6 Hyresnivå, bostäder	kr/kvm	1 283	1 315	1 392	1 417	1 442
7 Driftnetto	kkkr	35 916	35 919	39 860	41 203	38 675

Definitioner

- 1 Resultat efter finansiella poster dividerat med eget kapital plus obeskattade reserver exkl latent skatt
- 2 Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutning
- 3 Driftnetto dividerat med balansomslutning
- 4 Driftnetto plus ränteintäkter plus räntebidrag dividerat med räntekostnader
- 5 Räntebidrag dividerat med nettoomsättning
- 7 Driftnetto är fastighetsförvaltningens intäkter minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

Resultaträkning

Belopp i kkr

	Not	2022	2021
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2	81 550	80 206
Aktiverat arbete för egen räkning		109	0
Övriga rörelseintäkter	3	7 404	6 355
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		89 062	86 561
RÖRELSENS KOSTNADER			
Externa kostnader	4,6,7	-37 345	-34 373
Personalkostnader	5	-13 042	-10 984
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-28 852	-26 534
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-79 239	-71 892
RÖRELSERESULTAT		9 823	14 669
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	818	238
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-14 221	-12 898
SUMMA FINANSIELLA KOSTNADER/INTÄKTER		-13 400	-12 658
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 577	2 011
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner		0	0
Årets skatt	11	1 276	1 152
ÅRETS RESULTAT		-2 301	3 163

Balansräkning - tillgångar

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	12	654 245	675 575
Markanläggningar	13	14 373	8 517
Mark	14	24 042	24 042
Inventarier	15	2 923	3 017
Pågående ny- och ombyggnader	16	5 725	8 179
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		701 308	719 329
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
Uppskjutna skattefordringar	18	9 854	8 578
Andra långfristiga fordringar	19	468	567
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 362	9 185
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		711 670	728 515
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER MM			
Lager och förråd		264	95
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar		1 898	257
Övriga fordringar	20	582	1 929
Fordringar på koncernföretag	21	27 316	24 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	760	1 728
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		30 556	28 544
KASSA OCH BANK			
Kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank	23	60 325	50 345
		60 325	50 345
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		91 145	78 984
SUMMA TILLGÅNGAR		802 815	807 498

Balansräkning - eget kapital och skulder

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		65 987	63 294
Årets resultat		-2 301	3 163
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		63 686	66 457
SUMMA EGET KAPITAL		130 921	133 692
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	24	486 125	456 825
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		486 125	456 825
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	24,25	168 700	198 000
Leverantörsskulder		5 258	10 272
Övriga kortfristiga skulder	26	411	355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	11 399	8 352
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		185 769	216 980
SUMMA SKULDER		671 894	673 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		802 815	807 498

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr

	<u>Not</u>	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-3 577	2 011
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Avskrivningar och nedskrivningar		28 852	26 534
Övriga poster		0	0
Realisationsvinster /-förluster och övriga poster		0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet		25 275	28 545
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning (-) resp minskning (+) av lager		-169	14
Ökning (-) resp minskning (+) av korta fordringar		-2 012	5 656
Ökning (+) resp minskning (-) av korta skulder		-1 912	3 232
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		21 182	37 447
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		99	219
Förvärv av byggnader, mark och markanläggningar	30	-10 031	-11 189
Avyttring av aktier, byggnad och mark		0	4
Förvärv av inventarier		-800	-929
Avyttring av inventarier		0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-10 732	-11 895
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission/Utdelning		-470	-375
Försäljning av kortfristiga placeringar		0	0
Upptagna lån/inlösen av lån		0	0
Amortering av skuld		0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-470	-375
ÅRETS KASSAFLÖDE		9 980	25 177
Likvida medel vid årets början		50 345	25 168
Likvida medel vid periodens slut		60 325	50 345

Redovisnings- och värderingsprinciper

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Kassaflödesanalys

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

Avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs systematiskt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastigheter uppdelat i komponenter:

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

Markanläggningar 20/30 år

Inventarier 3 år/5 år/10år

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

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

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

Nedskrivning redovisas i resultaträkningen.

Uppskrivning görs för vissa fastigheter när extern värdering visat att dessa fastigheters verkliga värde varaktigt är högre än bokfört värde. Uppskrivning görs i förekommande fall balansräkningen.

För upplysningsändamål genomförs regelbundet extern värdering av fastigheterna.

Ny-, till- och ombyggnader

Aktivering av investeringar och ombyggnader har skett till den del som bedömts långsiktigt värdehöjande för respektive fastighet. Den del av ny-, till- och ombyggnadskostnader som kan anses utgöra underhåll har kostnadsförts.

Pågående ny- och ombyggnader

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

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

Finansiella anläggningstillgångar

De finansiella anläggningstillgångarna har värderats till anskaffningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder har värderats enligt följande:

- Förråd har värderats till anskaffningsvärde enligt inkomstskattelagens bestämmelser.
- Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.
- Kortfristiga placeringar har 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	2022	2021
	Bostäder	61 196	60 313
	Lokaler	20 136	19 572
	Garage	224	213
	Bilplatser	991	827
		82 546	80 925
	Avgår: outhyrda bostäder	-465	-233
	Avgår: outhyrda lokaler	-111	-87
	Avgår: outhyrda garage	-17	-23
	Avgår: outhyrda bilplatser	-150	-122
		-743	-465
	Avgår: övriga rabatter	-254	-254
		-254	-254
	81 550	80 206	
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2022	2021
	Ersättning för skador	3	2
	Ersättning för indrivning, inkasso	66	89
	Förvaltningsuppdrag	6 956	5 687
	Övriga intäkter, ersättningar	379	578
		7 404	6 355
Not 4	Externa kostnader	2022	2021
	Material	1 331	1 537
	Tjänster	17 496	15 259
	Taxebundna kostnader	10 421	9 271
	Uppvärmning	6 435	6 602
	Fastighetsskatt	1 661	1 669
	Övriga externa kostnader	1	35
		37 345	34 373
Not 5	Personalkostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	1 803	2 043
	Reparatörer	6 313	4 138
	Administration och styrelse	4 926	4 803
		13 042	10 984
Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor		2022	2021
		Antal anställda	Antal anställda
		varav män	varav män
		15	14
		11	8

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>2022</u>		<u>2021</u>	
Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)
8 319	4 384	7 148	3 698
	1 021		803

Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

<u>2022</u>		<u>2021</u>	
Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
768	7 551	1 029	6 119

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 (70)% tjänst.

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

Driftkostnader:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel	3 881	4 296
Reparationer	15 501	10 640
Elavgifter	3 879	2 979
Vattenavgifter	4 238	3 979
Sophantering	2 304	2 313
Värmekostnader	6 435	6 602
Administration*	9 396	9 403
Marknadsföring	58	35
Riskkostnader	1 010	1 022
Hyresgästföreningen	149	141
Kabel TV-abonnemang och fibernät	176	172
	<u>47 027</u>	<u>41 582</u>

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

Underhållskostnader:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bostäder	1 001	1 472
Lokaler	51	153
Gemensamt	569	482
	<u>1 620</u>	<u>2 107</u>

Fastighetsskatt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets fastighetsskatt	1 113	1 113
Avseende tidigare år	548	556
	<u>1 661</u>	<u>1 669</u>

Not 7 Operationella leasingavtal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Framtida minimileasavgifter:		
förfaller till betalning inom 1 år	541	550
förfaller till betalning 2 - 5 år	1 442	2 201
Periodens kostnadsförda leasingavgifter	1 017	1 036
varav inventarier	102	127
varav inhyrda lokaler	915	909

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnader	27 121	24 380
Markanläggningar	829	896
Inventarier	901	1 258
	<u>28 852</u>	<u>26 534</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter

Utdelning kortfristiga placeringar

Övriga finansiella intäkter

2022

740

0

78

818**2021**

214

0

24

238**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån

Räntekostnader, övr krediter

Övriga finansiella kostnader

2022

4 539

7 077

2 605

14 221**2021**

3 289

7 007

2 603

12 898**Not 11 Periodens skatt**

Skatt på årets resultat

Skatt avseende tidigare år

Uppskjuten skatt *)

2022

0

0

-1 276

-1 276**2021**

0

0

-1 152

-1 152***) Uppskjuten skatt**

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

Noter till balansräkningen**Belopp i kkr****Not 12 Byggnader**

Ing. ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar under året

Överf fr pågående arbeten

Försäljningar/utrangeringar under året

Omklassificering

Återförd uppskrivning, försäljning

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2022

997 370

0

10 175

0

-39 771

0

967 774

-30 328

29 769

0

-559

-266 468

0

5 627

0

-27 129

-287 970

-25 000

0

-25 000**654 245****2021**

985 307

0

12 111

-48

0

0

997 370

-30 333

0

4

-30 328

-242 152

0

48

-24 364

-266 468

-25 000

0

-25 000**675 575**

Avgår: Investeringsbidrag

Omklassificering

Tillkommer/Avgår: Investeringsbidrag

Utgående ackumulerade investeringsbidrag

Ing. ackumulerade avskrivningar enligt plan

Försäljningar under året

Omklassificering

Utrangeringar

Årets avskr. enl. plan på anskaffn.värden

Utgående ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade nedskrivningar

Årets nedskrivning

Utgående ackumulerade nedskrivningar

Planenligt restvärde vid årets slut

Uppgifter om fastigheter:

Redovisat värde

Verkligt värde

2022

692 660

1 038 171**2021**

708 133

1 032 971

Beräkning av verkligt värde

Sex fastigheter har värderats i början av 2023, övriga fastigheter kommer värderas några varje år framöver. Övriga fastigheter är värderade 2015-2016 och på vissa fastigheter har större renoveringar skett efter senaste värderingen. Då det allmänna marknadsläget och efterfrågan märkbart förbättrats sedan värderingarna utförts så har tidigare marknadsvärden bedömts hålla och borde kunna visa högre värden.

<u>Taxeringsvärden</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Taxeringsvärden		641 049	547 144
Not 13 Markanläggningar		2022	2021
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		19 969	18 427
Avgår: Investeringsbidrag		0	
Omklassificering		4 571	
Nyanskaffning / försäljning under året		2 310	1 542
		26 850	19 969
Ing. ack. avskrivningar enligt plan		-11 452	-10 536
Försäljning under året		0	0
Årets avskr. enl. plan		-829	-916
Omklassificering		-196	0
		-12 477	-11 452
Planenligt restvärde vid årets slut		14 373	8 517
Not 14 Mark		2022	2021
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		24 042	24 042
Nyanskaffning / försäljning under året		0	0
Omklassificering		0	0
		24 042	24 042
Not 15 Inventarier		2022	2021
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		9 539	8 610
Nyanskaffningar under året		800	929
Avyttringar och utrangeringar		0	0
Omklassificering		0	0
		10 339	9 539
Ing. ack. avskrivningar enligt plan		-6 522	-5 264
Avyttringar och utrangeringar		0	0
Årets avskr. enl. plan		-894	-1 258
		-7 416	-6 522
Planenligt restvärde vid årets slut		2 923	3 017
Not 16 Pågående ny- och ombyggnader		2022	2021
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		8 179	10 643
Nyanskaffningar under året		10 031	11 189
Avgår: Under året överf. till byggnader		-10 175	-12 111
Avgår: Under året överf. till mark, markanl.		-2 310	-1 542
		5 725	8 179
Finansiella anläggningstillgångar			
Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2022	2021
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden		40	44
Försäljning under året		0	-4
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 18 Uppskjuten skatt

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader:	9 854	8 578
	<u>9 854</u>	<u>8 578</u>

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Återbäringsmedel HBV	239	109
Moms jämkning	229	458
	<u>468</u>	<u>567</u>

Not 20 Övriga fordringar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skattefordran	1 112	1 166
Övrigt	-530	764
	<u>582</u>	<u>1 929</u>

Not 21 Fordringar koncernföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Trosa Kommun	27 316	24 629
	<u>27 316</u>	<u>24 629</u>

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förutbetalda kostnader	760	1 728
Upplupna intäkter	0	0
	<u>760</u>	<u>1 728</u>

Not 23 Kassa och bank

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kassa	3	3
Bank	60 322	50 342
	<u>60 325</u>	<u>50 345</u>

Not 24 Redovisning av förfallotider på skulder

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Specifikation av lånestruktur och bindningstider		
Skuld som förfaller inom 1 år	168 700	198 000
Skuld som förfaller senare än 1 år men inom 5 år	369 875	391 575
Skuld som förfaller senare än 5 år	116 250	65 250
	<u>654 825</u>	<u>654 825</u>
Kortfristiga skulder	168 700	198 000
Långfristiga skulder	486 125	456 825
	<u>654 825</u>	<u>654 825</u>

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

Not 25 Checkräkningskredit

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Koncernintern checkräkningskredit, beviljad 13 000	0	0

Not 26 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Personalens källskatt	195	174
Upplupna arbetsgivaravgifter	217	182
Momsskuld	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	1
	<u>411</u>	<u>356</u>

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Upplupna kostnader		
Upplupna löner	0	38
Upplupna semesterlöner	878	693
Upplupna personalomkostnader	383	321
Upplupna utgiftsräntor	1 873	1 745
Upplupna uppvärmningskostnader	0	0
Upplupna el-, vatten- och renhålln.kostn.	0	410
Övriga upplupna kostnader	3 440	144
Förutbetalda intäkter	4 825	5 000
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>11 399</u>	<u>8 352</u>

Not 28 Ställda säkerheter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	<u>137 013</u>	<u>137 013</u>
(därav i eget förvar)	(1 133)	(1 133)

Not 29 Eventualförpliktelser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Garantiförbindelse FASTIGO	<u>158</u>	<u>136</u>

Not 30 Investeringar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Markanläggningar	2 310	1 542
Mark	0	0
Nybyggnad	0	0
Om- och tillbyggnad	10 175	12 111
Förändring pågående projekt	-2 454	-2 464
	<u>10 031</u>	<u>11 189</u>

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Hyresförhandlingen för 2023 resulterade i en överenskommelse om en hyresökning på 4,5% för samtliga lägenheter i Trobo från 1 mars 2023 samt ökning med lokalhyror med 10,85%. Hyror för garage, motorvärmplatser och parkeringsplatser höjs med 10,85% från 1 januari 2023.
- Fortsatt arbete med att stärka organisationen och rekryteringar pågår.
- Kriget i Ukraina och konjunkturen 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 32 Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB
org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2023-05-10.
Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	65 987 059
Årets resultat	-2 301 235
Totalt balanserat resultat	<u>63 685 824</u>

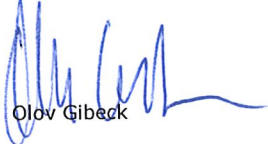
Styrelsen föreslår årsstämman att besluta
att i ny räkning överföra balanserat resultat om 63 685 824 kr.

Trosa den 25 april 2023



Sune G Jansson

Ordförande



Olov Gibeck



Lise-Lotte Jakobsson



Björn Alm

VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Susanne Lindberg

Auktoriserad revisor