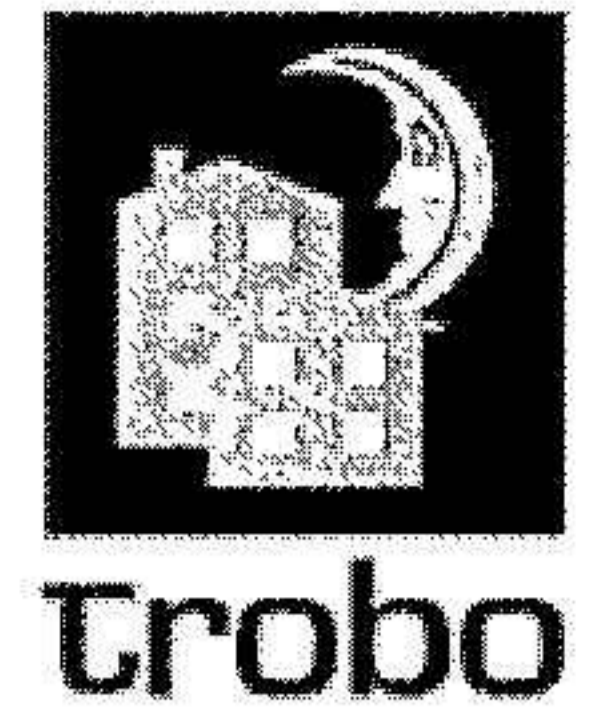


**Trosabygdens Bostäder AB**



2025060228091

## Årsredovisning 2024

Trosabygdens Bostäder AB

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad VD för Trosabygdens Bostäder Aktiefbolag intygar dels att denna kopia av Årsredovisningen avseende 2024 överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 19 maj 2025.

Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, att överföra balanserat resultat i ny räkning om 56 610 465 kr.

Trosa den 19 maj 2025

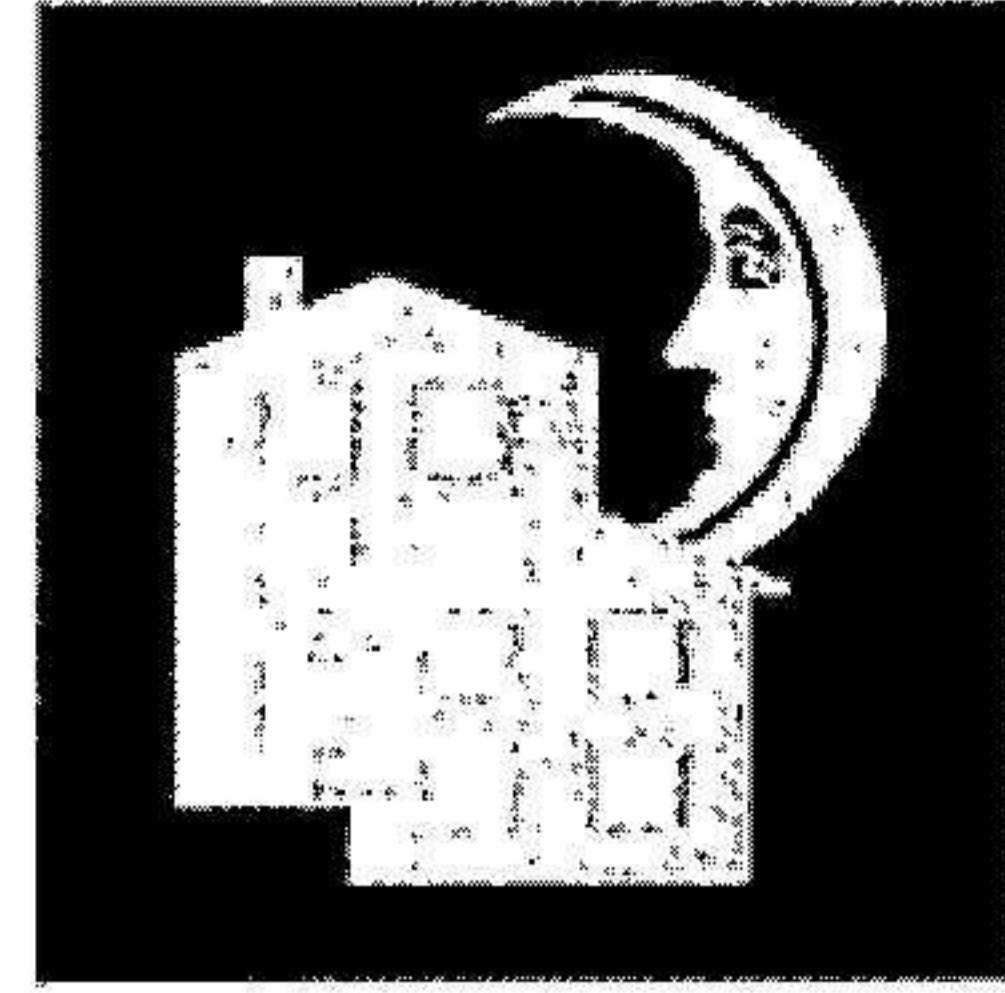
  
BJÖRN ALM

OK

2025060228092

# Trobo

TROSABYGGDENS BOSTÄDER



# ÅRSREDOVISNING

2024

Trosabygdens Bostäder AB

Organisationsnummer: 556476-7704

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Emma Ekelund  
Emma Ekelund  
0156-52250

OK

## Innehållsförteckning

<b>Förvaltningsberättelse.....</b>	<b>4</b>
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
<b>Uppföljning av mål.....</b>	<b>7</b>
<b>Framtid .....</b>	<b>8</b>
<b>Resultat- och balansräkning .....</b>	<b>9</b>
<b>Flerårsöversikt .....</b>	<b>10</b>
<b>Specifikation över förändring i eget kapital .....</b>	<b>11</b>
<b>Nyckeltal .....</b>	<b>12</b>
<b>Resultaträkning.....</b>	<b>13</b>
<b>Balansräkning – tillgångar.....</b>	<b>14</b>
<b>Balansräkning – skulder.....</b>	<b>15</b>
<b>Kassaflödesanalys.....</b>	<b>16</b>
<b>Redovisnings och värderingsprinciper.....</b>	<b>17</b>
<b>Noter.....</b>	<b>18</b>

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Trosabygdens Bostäder AB, org.nr. 556476-7704, redovisar bolagets årsredovisning för 2024. Bolagets säte är Trosa kommun.

### Information om verksamheten

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

Gällande ägardirektiv för bolaget reviderades och fastställdes under hösten 2023.

### Bolagsstämma

Årsstämma hölls 7 maj.

### Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Sune G Jansson <i>Ordförande</i>	(M) Peter Sedin (M)
Sam Dandemar <i>Vice ordförande</i>	(S) Christina Forssander (C)
Kerstin Karlstedt	(M) Kerstin Alksäter (S)

### Verkställande direktör

Björn Alm är verkställande direktör.

### Revisorer

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

### 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

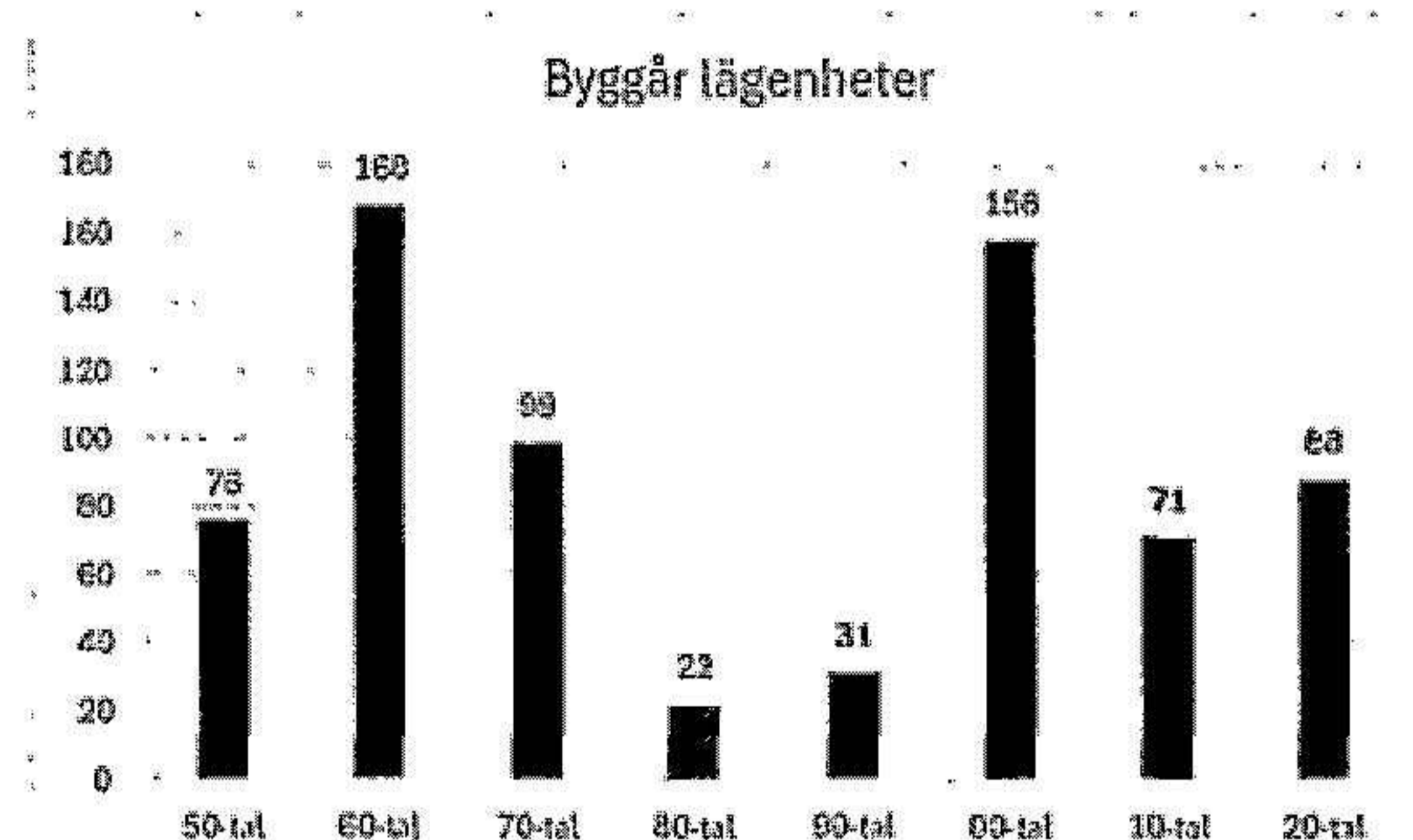
### Styrning

- 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 inarbetad som ett av bolagets fyra 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 revidera aktivitetslistan kopplat till affärsplanen för att tydligare koppla till målen.

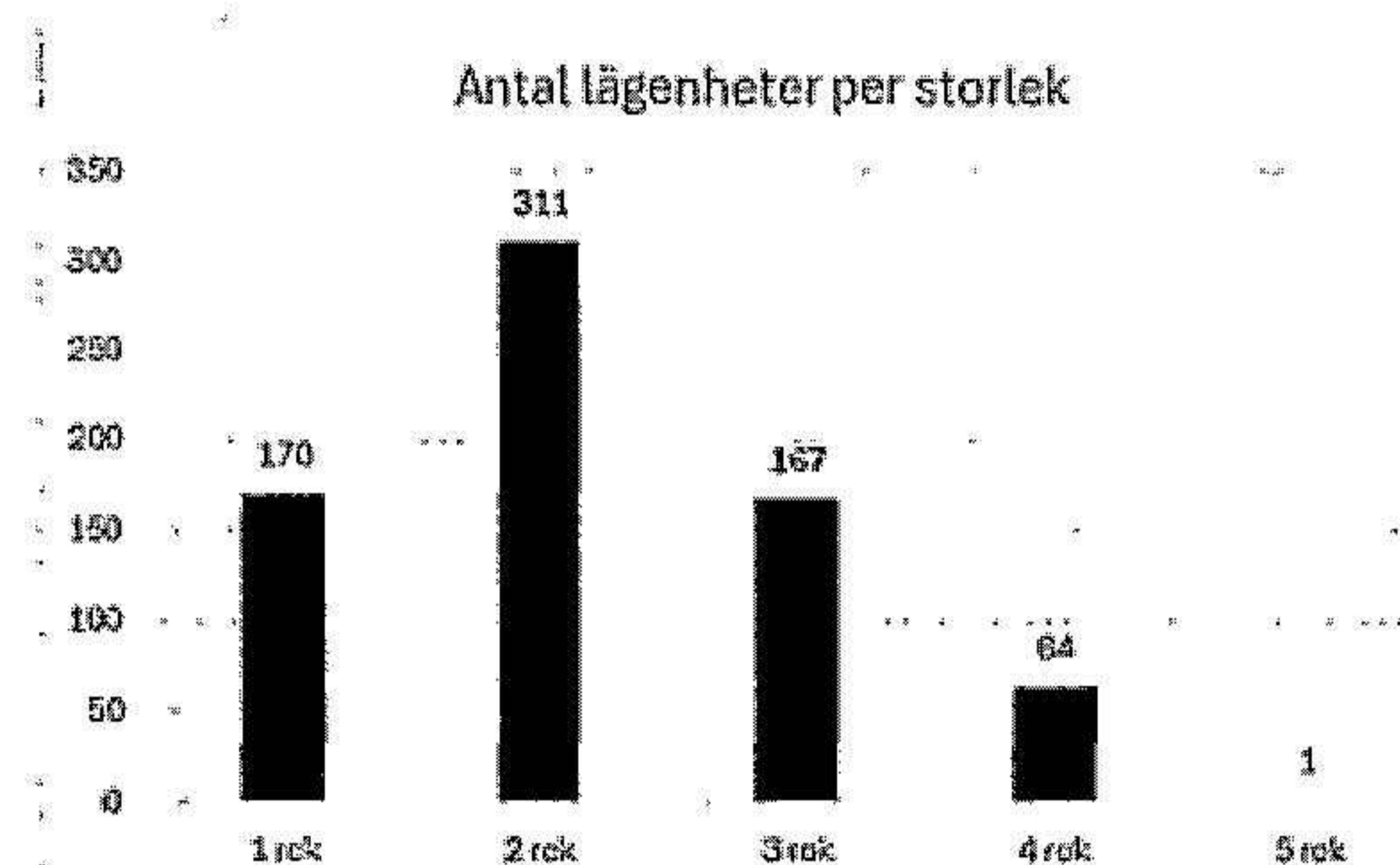
### Fastighetsbestånd och byggnation

Det totala lägenhetsbeståndet uppgick vid årets slut till 713 lägenheter om ca 43 000 m<sup>2</sup> och 51 lokaler om ca 18 000 m<sup>2</sup>.

Stationsvägen 1-5 köptes i slutet av 2023 med flertalet lägenheter och lokaler tomställda. Renovering påbörjad både in- och utvändigt. Stora renoveringsbehov. Fastigheten innehåller 7 lägenheter och ett antal lokaler samt vänthall för tågresande.



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.



CAK

## Hyror

Hysesförhandlingen för 2024 gav en hyresökning med i genomsnitt 5,4% från februari 2024. Lokalhyrorna höjs enligt KPI. Bostädernas genomsnittshyra uppgick till 1 582 (1 508) kr/m<sup>2</sup>. Genomsnittshyran påverkas av bolagets höga andel nyproducerade lägenheter.

## Uthyrningssituation

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

Antalet registrerade som bostadssökande ökar ständigt och det är väldigt många som står i kö utan behov av lägenhet. Det tar i genomsnitt 3,2 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 i och genomfört flera upphandlingar i samverkan med kommunen. Under 2024 har bolaget fortsatt arbetet med digitalisering, exempelvis skickas nu fil för extern hantering av utskick av hyresaviser och utskick till hyresgäster.

## Personal

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

Under året har det varit en pensionsavgång och tjänsten är ersatt och två personer är föräldralediga. Vikarier är tillsatta och viss överlappning har skett.

Antal årsarbetare (beräknat efter genomsnittlig arbetstid)

Kvinnor	4,3	(4,2)
Män	15,0	(13,4)
Totalt	19,3	(17,6)

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 Huskurage och dess arbete för att förebygga våld.

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

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

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

## Ekonomisk utveckling

Det redovisade resultatet uppgår till -4,3 mnkr vilket är under det budgeterade resultatet om 1,9 mnkr. Jämfört med föregående år har resultatet försämrats med 1,5 mnkr.

Hysesintäkterna inklusive ersättningar har ökat med 3,2 mnkr under året, främst beroende på uppräknning av hyrorna enligt överenskommelse med hyresgästföreningen. Hyreshöjning har skett med i genomsnitt 5,4 % på lägenheter från februari samt höjningen med KPI på lokalerna. Övriga intäkter minskar med 1,8 mnkr främst avseende förvaltningsuppdrag på kommunens fastigheter. I slutet av 2023 avslutades avtalet med Hemköp för att möjliggöra lokalerna som tillfällig matbutik vid Vagnhärads torg efter branden i centrum vilket innebar en minskad intäkt på 1,0 mnkr. Stationshuset togs över med flera tomställda lägenheter och lokaler.

Rörelsens kostnader har ökat totalt sett vilket beror på generellt ökade kostnader. Kostnaderna för reparationer (vvs, el och vitvaror) är fortsatt på en hög nivå. Underhållskostnaderna minskar främst beroende på att kostnaderna för taktvätt som föregående år uppgick till 1,5 mnkr. Kundförluster ligger fortfarande på en väldigt hög nivå på 0,6 mnkr som beror på skador i

lägenheter. Kostnaderna för myndighetsbesiktningar ökar med 0,8 mnkr.

Personalen ligger kvar på 19 anställda som föregående år, två föräldralediga och en pensionsavgång har medfört dubbla kostnader under upplärning. Kostnaderna ökar med 1,9 mnkr.

Taxebundna kostnader ökar totalt sett med 2,8 mnkr varav VA-kostnaderna ökar med 2,5 mnkr beroende på höjd VA-taxa. Sophämtning har minskat med 0,8 mnkr, fjärrvärmerna har ökat markant med 1,5 mnkr.

Fjärrvärmekostnaderna hade ökat mycket mer om arbetet med energieffektivisering inte pågått. Elkostnaderna minskar med 0,4 mnkr beroende på lägre elpriserna och energieffektiviseringar.

Avskrivningarna har minskat med 0,8 mnkr under året. Genomgång av anläggningar sker löpande, för att bedöma kvarvarande ekonomisk livslängd och eventuell anpassning av avskrivningstid.

Räntekostnaderna är en av de enskilt största posterna om 15,8 mnkr och har minskat 0,6 mnkr, lånevolymer har minskat med 13,8 mnkr. Borgensavgiften uppgår till 2,8 mnkr.

Årets skattekostnad avser uppskjuten skatt och skatt för föregående år samt beräknad skatt. Uppskjuten skatt är skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar vilket ger en positiv effekt i år med 0,5 mnkr. Skattekostnad för 2023 och 2024 uppgår totalt till 1,1 mnkr.

## Investeringar

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

Några investeringsprojekt har genomförts och slutförts under året och några fortsätter i 2025.

Exempel på investeringar under året:

- Asfaltering och gallring av skog vid Järnåldersvägen
- Fler robotgräsklippare, bl a på Västra Kyrkvägen och Lundagatan

- Byte bergvärme/elpanna till fjärrvärme på Stationsvägen 10
- Fortsatt invändig renovering på Härads- och Trosagården.
- Reservkraft
- Fortsatt arbete med radonåtgärder
- Belysningsåtgärder utvändigt på Borgargatan, Ägogången, kv. Tummlaren och Teologen
- Markarbete, dagvatten, på Östra Långgatan 24-26
- Låsbyte till digitala lås fortgår
- Nätförråd i stället för trä i källaren på Lundagatan
- Löpande badrumsrenoveringar på Östra Långgatan 70-72 samt Ägogången
- Uppkoppling till överordnat styrsystem (EBO). Tempgivare i lägenheter
- Komplettering av redskapsbärare

Den totala investeringsvolymen uppgick under året till 20 mnkr vilket kan jämföras med föregående år då volymen var 23 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 2025 resulterade i en överenskommelse om en hyresökning på i genomsnitt 4,90% från 1 januari 2025 och hyran differentieras mellan olika bostäder för att få den så rättvis som möjligt. För 2026 blir hyreshöjningen i genomsnitt 3,85%. Fortsatt arbete med att se över arbetssätt, prioritera arbetsuppgifter och arbeta med kostnadseffektiva lösningar för att möta fortsatt stora kostnadsökningar. Arbete med att tydliggöra vad som är hyresgästernas ansvar i lägenhetsunderhåll och att se över information kring detta och även en generell översyn av hemsidan.

57

OK

# Uppföljning av mål

Trobo ska vara bra på att vara kommunalt bostadsbolag, det uppnås genom att:

Mål	Mått/Nyckeltal	Uppfyllelse	Utfall	Målprecisering	Mätmetod
<b>Medborgarnas behov och önskemål (KFs målområde)</b>					
1. Trobo har nöjda hyresgäster	Trobos hyresgäster ska rekommendera Trobo som hyresvärd/förvaltare.		86,4% (85,9%)	Målet anses uppfyllt om resultatet är 80 procent och högre (grönt). Resultat på 75-80 procent anses delvis uppfyllt (gult). Resultat under 75 procent redovisas som ej uppfyllt (rött).	Hyresgästundersökning
<b>Engagemang (KFs målområde)</b>					
2. Trobo har engagerade medarbetare	Högt medarbetarengagemang (HME)		Index 64 (67)	Trobo ska utifrån Index tillhöra de 10% bästa kommunerna för att målet ska uppfyllas. 11-20% bästa kommunerna redovisas som delvis uppfyllt och markeras med gult, medan sämre resultat är underkänt och markeras rött.	SKR:s HME-enkät
<b>Hållbarhet och folkhälsa (KFs målområde)</b>					
3. Trobo ska minska energiförbrukningen i fastigheterna	Energiförbrukning/m2		4,10%	Energiförbrukningen/m2 ska ha minskat med minst 10,0% till 2026 jämfört med 2022. För att uppfylla målet 2024 respektive 2025, ska energiförbrukningen/m2 minska med minst 5,0% (2024) respektive 7,5% (2025) jämfört med 2022 (grönt). För att delvis uppfylla målet ska energiförbrukningen/m2 minska med minst 4,0% (2024) respektive 6,0% (2025) och 8,0% (2026) jämfört med 2022 (gult). Sämre resultat är ej uppfyllt (rött).	Vitec Energi. Fjärrvärmeförbrukning beräknas med graddagsberäkning.
<b>Finansiellt mål (KFs målområde)</b>					
4. Trobos resultat ska uppgå till minst 10% av aktiekapitalet	Resultat efter finansiella poster i förhållande till aktiekapital		Negativt resultat i årsbokslut.	Mäts i bokslut och beräknas på resultat efter finansiella poster rensat för upp- och nedskrivningar i förhållande till aktiekapital. Bolaget ska långsiktigt arbeta för att stärka avkastningen till nedanstående nivå. Målet anses uppfyllt om resultatet är 10 procent och högre (grönt). Resultat på 7-10 procent anses delvis uppfyllt (gult). Resultat under 7 procent redovisas som ej uppfyllt (rött).	Bokslut

I år är det första uppföljningen av de nya målen som beslutades i början av 2024 efter nya ägardirektiv. Målen kopplar tydligt mål Trosa kommun målområden. Bolaget uppnår i år 1 av 4 mål, 2 mål är röda och uppnås inte men åtgärder är planerade för att dessa ska förbättras.

Resultatet är negativt och lägre i år än förra året, finansiella målet uppnås inte. En utförlig beskrivning finns att läsa exempelvis under ekonomisk analys. Kostnadsökningarna har varit större än hyresökningarna senaste åren och sker samtidigt som räntekostnaden ökar. Under 2024 finns även en del engångskostnader.

Årets kundundersökning genomfördes som vanligt under våren och är en viktig del i hur vi ska utveckla och vad som prioriteras. Vissa åtgärder tar längre tid att arbeta med och måste analyseras områdesspecifikt. Tidigare var flera frågor mål men används nu som verksamhetsmått. Glädjande kan konstateras att de allra flesta kan rekommendera oss som hyresvärd och målet uppnås och är något bättre än föregående år.

Medarbetarna är bolagets viktigaste resurs och är fortsatt engagerade även om det är ett lägre resultat än målet. Det finns flera möjliga anledningar till det lägre resultatet som analyseras tillsammans med medarbetarna. Det är både fler som sätter högre betyg (4-5) och fler som sätter lägre betyg (1-2), och mitten minskar. Styrning och mål är det område som får lägst index.

Energiförbrukningen har minskat med 4,1% mot målet på minst 5,0% trots att flera åtgärder genomförts, målet uppnås därför endast delvis. Energieffektivisering är fortsatt ett fokusområde för Trobo och fler energiåtgärder är planerade. Mäts framåt i Vitec energimodul vilket ger en bättre jämförbarhet över tid. Samtidigt som energiåtgärder sker behöver exempelvis fläktar sättas in för att minska radon vilket ökar energiförbrukningen. Under 2019-2022 minskade energiförbrukningen med 21% vilket gör att det finns färre enkla energiåtgärder att genomföra. Fortsatt analys och åtgärder kommer genomföras under 2025 och 2026.

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

## Framtid

- Arbete med resultatet av kundundersökning och implementering i affärsplan och investeringsplan.
- Fortsatt arbete med att öka bolagets lönsamhet.
- Utveckla och öka kvaliteten på hemsidan.
- Fortsätta arbetet med koncernsamordningen.
- Över tid se möjligheter till att komplettera beståndet där det är möjligt och förutsättningar finns genom nybyggnation, förtätning och förvärv.
- Oron i omvärlden och rådande konjunktur framåt kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad på kort sikt.
- Fortsätta arbeta med energieffektivisering och andra åtgärder för att minska kostnaderna över tid vilket kommer behövas i den konjunktur som vi nu går in i.

2025060228098

5

OK

## Resultat- och balansräkning

Bolagets omsättning består främst av hyresintäkter och uppgår till 97,3 (95,7) mnkr. Bolagets rörelseresultat uppgår till 13,3 (14,8) mnkr och resultatet efter finansiella poster är -3,8 (-1,9) mnkr. Resultat efter beräknad skatt är -4,3 (-2,8) mnkr.

Balansräkningens omslutning är 757,9 (775,5) mnkr.

Eget kapital uppgår till 123,8 (128,2) mnkr efter årets resultat på -4,3 mnkr.

Kassalikviditeten, d.v.s. betalningsförmågan på kort sikt, har minskat under året. Bolaget har även koncernkonto vilket gör att delar av banksaldot syns som en fordran på Trosa kommun på 11,2 (15,5) mnkr istället för på bank. Vid årsskiftet uppgick kassa och bank till 31,9 (42,0) mnkr.

Balanslikviditeten, dvs. förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder uppgår till 28,7 (34,3)% minskningen beror på kassa/bank minskar pga amortering av lån.

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 24,9 (33,2) mnkr där största skillnaden avser minskning av kortfristiga fordringar. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -21,2 (-25,8) mnkr. Årets totala kassaflöde uppgick till -10,1 (-18,4) mnkr beroende på förändringar ovan samt minskning av låneskulder med 10,1 (25,7) mnkr.

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2025-05-19. Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	60 914 779 kr
Årets resultat	-4 304 314 kr
Totalt balanserat resultat	56 610 465 kr

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta:

**att** i ny räkning överföra balanserat resultat om 56 610 465 kr.

För närmare bedömning av 2024 års resultat och ekonomisk ställning per 2024-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

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



## Flerårsöversikt

Resultaträkning (kk)	2020	2021	2022	2023	2024
Nettoomsättning	76 784	86 561	89 062	95 664	97 254
Rörelsens kostnader	-61 285	-71 892	-79 239	-80 904	-83 972
Rörelseresultat	15 499	14 669	9 823	14 761	13 282
Finansnetto	-12 686	-12 658	-13 400	-16 647	-17 046
Resultat före bokslutsdisp.	2 813	2 011	-3 577	-1 887	-3 764
Resultat före skatt	2 813	2 011	-3 577	-1 887	-3 764
Periodens skatt	1 021	1 152	1 276	-884	-540
<b>Årets resultat</b>	<b>3 833</b>	<b>3 163</b>	<b>-2 301</b>	<b>-2 771</b>	<b>-4 304</b>
<b>Balansräkning (kk)</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Tillgångar</b>					
Materiella anlägg.n.tillgångar	733 744	719 329	701 308	700 960	696 849
Finansiella anlägg.n.tillgångar	8 256	9 185	10 362	11 066	11 664
S:a anläggningstillgångar	742 001	728 514	711 670	712 026	708 513
Omsättningstillgångar	59 477	78 984	91 145	63 480	49 377
<b>S:a Tillgångar</b>	<b>801 477</b>	<b>807 498</b>	<b>802 815</b>	<b>775 506</b>	<b>757 890</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>					
Eget kapital	130 904	133 692	130 921	128 150	123 846
Långfristiga skulder	552 575	456 825	486 125	462 375	462 250
Kortfristiga skulder	117 998	216 980	185 769	184 981	171 794
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>801 477</b>	<b>807 498</b>	<b>802 815</b>	<b>775 506</b>	<b>757 890</b>

2025060228100

## Specifikation över förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>40 600</b>	<b>26 635</b>	<b>65 987</b>	<b>-2 301</b>	<b>130 921</b>
Vinstdisp enl årsstämma:					
Omföring föreg års resultat			-2 301	2 301	0
Årets resultat 2023				-2 771	-2 771
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>40 600</b>	<b>26 635</b>	<b>63 686</b>	<b>-2 771</b>	<b>128 150</b>
Vinstdisp enl årsstämma:					
Omföring föreg års resultat			-2 771	2 771	0
Årets resultat 2024				-4 304	-4 304
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>40 600</b>	<b>26 635</b>	<b>60 915</b>	<b>-4 304</b>	<b>123 846</b>

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

## Nyckeltal

Kapital och finansiering		2020	2021	2022	2023	2024
1 Soliditet	%	16,3	16,6	16,3	16,5	16,3
2 Belåningsgrad bokfört fastighetsvärde	%	94	96	99	96	95
3 Skuldsättningsgrad	ggr	5,1	5,0	5,0	5,1	5,1

## Definitioner

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

Lönsamhet och risk		2020	2021	2022	2023	2024
1 Avkastning på justerat eget kapital	%	2,1	1,5	-2,7	-1,5	-3,0
2 Avkastning på totalt kapital	%	1,9	1,8	1,3	2,2	2,0
3 Direktavkastning	%	5,0	5,1	4,8	5,2	5,0
4 Räntetäckningsgrad	ggr	3,1	3,2	2,8	2,2	2,1
5 Räntebidragsberoende	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6 Hyresnivå, bostäder	kr/kvm	1 392	1 417	1 442	1 508	1 582
7 Driftnetto	kr	39 860	41 203	38 675	40 224	37 990

## Definitioner

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

# Resultaträkning

2025060228103

Belopp i tkr

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Hysesintäkter	2	88 461	85 250
Aktiverat arbete för egen räkning		733	554
Övriga rörelseintäkter	3	8 060	9 861
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>97 254</b>	<b>95 664</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Externa kostnader	4,5,7,8	-43 760	-41 880
Personalkostnader	6,7	-15 507	-13 560
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-24 705	-25 464
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-83 972</b>	<b>-80 904</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>13 282</b>	<b>14 760</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från övriga värdepapper		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 538	2 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-18 586	-19 219
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-17 046</b>	<b>-16 647</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 764</b>	<b>-1 887</b>
Årets skatt	12	-540	-884
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 304</b>	<b>-2 771</b>

5

OK

# Balansräkning - tillgångar

2025060228104

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader	13	643 082	645 123
Markanläggningar	14	16 866	13 826
Mark	15	26 542	26 542
Inventarier	16	5 037	4 537
Pågående ny- och ombyggnader	17	5 322	10 933
<b>SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>696 849</b>	<b>700 961</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
Uppskjutna skattefordringar	19	11 207	10 689
Andra långfristiga fordringar	20	417	337
<b>SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 664</b>	<b>11 066</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>708 513</b>	<b>712 027</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>VARULAGER MM</b>			
Lager och förråd		324	501
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Hyses- och kundfordringar		0	173
Övriga fordringar	21	2 065	2 913
Fordringar på koncernföretag	22	12 615	15 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 489	2 769
<b>SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		<b>17 169</b>	<b>21 005</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank	24	31 884	41 974
		31 884	41 974
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 377</b>	<b>63 480</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>757 890</b>	<b>775 506</b>

9

OK

# Balansräkning - eget kapital och skulder

2025060228105

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital		40 600	40 600
Reservfond		26 635	26 635
<b>SUMMA BUNDET EGET KAPITAL</b>		<b>67 235</b>	<b>67 235</b>
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>			
Balanserat resultat		60 915	63 686
Årets resultat		-4 304	-2 771
<b>SUMMA FRITT EGET KAPITAL</b>		<b>56 611</b>	<b>60 914</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>123 846</b>	<b>128 150</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	25	462 250	462 375
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>462 250</b>	<b>462 375</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	25,26	153 125	166 750
Leverantörsskulder		5 518	5 861
Övriga kortfristiga skulder	27	2 986	2 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	10 165	10 324
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>171 794</b>	<b>184 981</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>634 044</b>	<b>647 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>757 890</b>	<b>775 506</b>

ST

Ukt

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	<u>Not</u>	2024	2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster		-3 764	-1 887
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Avskrivningar och nedskrivningar		24 705	25 464
Övriga poster		-542	-884
Realisationsvinster /-förluster och övriga poster		0	0
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>20 399</b>	<b>22 693</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning (-) resp minskning (+) av lager		177	-238
Ökning (-) resp minskning (+) av korta fordringar		3 836	9 551
Ökning (+) resp minskning (-) av korta skulder		437	1 163
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>24 849</b>	<b>33 170</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-598	-704
Förvärv av byggnader, mark och markanläggningar	31	-18 868	-22 537
Avyttring av aktier, byggnad och mark		0	0
Förvärv av inventarier		-1 726	-2 579
Avyttring av inventarier		0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-21 192</b>	<b>-25 820</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utdelning		0	0
Försäljning av kortfristiga placeringar		0	0
Upptagna lån/inlösen av lån		-13 750	-25 700
Amortering av skuld		0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-13 750</b>	<b>-25 700</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>-10 093</b>	<b>-18 351</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>41 974</b>	<b>60 325</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>31 881</b>	<b>41 974</b>

2025060228106

5-

OK

# Redovisnings- och värderingsprinciper

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

### Intäkter

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

### Kassaflödesanalys

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

### Avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Fastigheter uppdelat i komponenter:

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

#### Markanläggningar

20/30 år

#### Inventarier

3 år/5 år/10 år

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

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

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde.

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

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

För upplysningsändamål genomförs regelbundet extern värdering av fastigheterna.

### Ny-, till- och ombyggnader

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

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

### Pågående ny- och ombyggnader

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

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

### Finansiella anläggningstillgångar

De finansiella anläggningstillgångarna har värderats till anskaffningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder har värderats enligt följande:

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

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

Ränteswappar har kostnader / intäkter redovisas netto som räntekostnad.

**Skatt**

Årets skattekostnad avser uppskjuten skatt och skatt för föregående år samt beräknad skatt. Uppskjuten skatt är skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar.

**Ersättningar till anställda**

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

**Noter****Noter till resultaträkningen**

Belopp i tkr

<b>Not 2</b>	<b>Hysesintäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Bostäder	67 345	63 367
	Lokaler	21 597	21 778
	Garage	262	245
	Bilplatser	1 213	1 118
		<b>90 417</b>	<b>86 507</b>
	Avgår: outhyrda bostäder	-1 178	-557
	Avgår: outhyrda lokaler	-212	-189
	Avgår: outhyrda garage	-28	-21
	Avgår: outhyrda bilplatser	-274	-220
		<b>-1 692</b>	<b>-987</b>
	Avgår: övriga rabatter	-264	-270
		<b>-264</b>	<b>-270</b>
	<b>Hysesintäkter, netto</b>	<b>88 461</b>	<b>85 250</b>
	Bolagets kontraktportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1-5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 9-12 månader.		
	Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.		
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Ersättning för skador	-92	194
	Ersättning för indrivning, inkasso	85	60
	Förvaltningsuppdrag	7 356	8 204
	Övriga intäkter, ersättningar	711	1 403
		<b>8 060</b>	<b>9 861</b>
<b>Not 4</b>	<b>Externa kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Material	2 080	827
	Tjänster	18 307	20 541
	Taxebundna kostnader	13 132	11 832
	Uppvärmning	8 422	6 898
	Fastighetsskatt	1 806	1 767
	Övriga externa kostnader	13	16
		<b>43 760</b>	<b>41 880</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ersättning till revisorerna</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Revisionsuppdraget	229	212
		<b>229</b>	<b>212</b>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel	2 033	1 392
Reparatörer	7 732	8 065
Administration och styrelse	5 741	4 103
	<b>15 507</b>	<b>13 560</b>

**Fördelning på män och kvinnor**

	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	Medelantal årsarbetare	varav män	Medelantal årsarbetare	varav män
Anställda	19	15	18	13
Styrelseledamöter	3	2	3	2

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pens.kostn.)
	9 956	4 302	8 825	3 778
		629		345

**Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda**

	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
	781	9 175	723	8 102

**Pensionskostnader och förpliktelser till styrelse och ledningspersonal**

Verkställande direktören har uppsägningstid på 6 månader ömsesidigt från bolaget och verkställande direktörens sida. För verkställande direktören gäller tjänstepensionsförsäkring motsvarande ITP-plan. VD är anställd i bolaget på en 40 (40)% tjänst.

**Not 7 Externa kostnader och personalkostnader enl. not 4 och 6 fördelade på drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.**

<b>Driftkostnader:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel	6 307	3 876
Reparationer	12 846	15 030
Elavgifter	3 822	4 209
Vattenavgifter	7 622	5 141
Sophantering	1 688	2 481
Värmekostnader	8 422	6 898
Administration	11 309	8 531
Marknadsföring	37	25
Risikkostnader	1 345	1 315
Hysesgästföreningen	115	138
Kabel TV-abonnemang och fibernät	114	151
	<b>53 627</b>	<b>47 796</b>

<b>Underhållskostnader:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bostäder	2 484	2 858
Lokaler	505	461
Gemensamt	780	2 456
	<b>3 769</b>	<b>5 775</b>

<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årets fastighetsskatt	1 113	1 113
Avseende tidigare år	693	654
	<b>1 806</b>	<b>1 767</b>

**Not 8 Operationella leasingavtal (leasetagare)**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Framtida minileasingavgifter:		
förfaller till betalning inom 1 år	1 097	1 003
förfaller till betalning 2 - 5 år	1 331	1 801
Periodens kostnadsförda leasingavgifter	1 371	925
varav inventarier	143	103
varav inhyrda lokaler	1 228	823

**Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Byggnader	22 616	23 468
Markanläggningar	863	1 030
Inventarier	1 226	966
	<u>24 705</u>	<u>25 464</u>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter	1 454	2 482
Övriga finansiella intäkter	84	87
	<u>1 538</u>	<u>2 570</u>
Varav avseende koncernföretag	528	651

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, fastighetslån	15 656	15 004
Räntekostnader, övr krediter	130	1 432
Övriga finansiella kostnader	2 800	2 783
	<u>18 586</u>	<u>19 219</u>
Varav avseende koncernföretag	2 781	2 765

**Not 12 Periodens skatt**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skatt på årets resultat	1 061	1 450
Skatt avseende tidigare år	-3	270
Uppskjuten skatt *)	-518	-835
	<u>540</u>	<u>884</u>

**\*) 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 tkr****Not 13 Byggnader**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	981 561	967 215
Överf fr pågående arbeten	20 576	13 846
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>1 002 137</u>	<u>981 561</u>
Ing. ackumulerade avskrivningar enligt plan	-311 438	-287 970
Årets avskr. enl. plan på anskaffn.värden	-22 616	-23 468
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-334 055</u>	<u>-311 438</u>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	-25 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>-25 000</u>	<u>-25 000</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<u>643 082</u>	<u>645 123</u>
<u>Uppgifter om fastigheter:</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Redovisat värde	686 490	685 490
Verkligt värde	1 127 016	1 064 316

Beräkning av verkligt värde

1 fastighet har värderats 2024 och 10 fastigheter har värderats 2023, övriga fastigheter kommer värderas några varje år framöver. Övriga fastigheter är värderade 2015-2017 och på vissa fastigheter har renoveringar skett efter senaste värderingen. Då det allmänna marknadsläget och efterfrågan märkbart förbättrats sedan värderingarna utförts så har tidigare marknadsvärden bedömts hålla och borde kunna visa högre värden.

<u>Taxeringsvärden</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
Taxeringsvärden	641 049	641 049	
<b>Not 14 Markanläggningar</b>	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>	
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	27 333	26 850	
Nyanskaffning / försäljning under året	3 903	483	
	<b>31 236</b>	<b>27 333</b>	
Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-13 507	-12 477	
Årets avskr. enl. plan	-863	-1 030	
	<b>-14 370</b>	<b>-13 507</b>	
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b><u>16 866</u></b>	<b><u>13 826</u></b>	
<b>Not 15 Mark</b>	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>	
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	26 542	24 042	
Nyanskaffning / försäljning under året	0	2 500	
	<b>26 542</b>	<b>26 542</b>	
<b>Not 16 Inventarier</b>	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>	
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	12 823	10 339	
Nyanskaffningar under året	1 726	2 579	
Avyttringar och utrangeringar	0	-95	
	<b>14 549</b>	<b>12 823</b>	
Ing. ack. avskrivningar enligt plan	-8 286	-7 416	
Avyttringar och utrangeringar	0	95	
Årets avskr. enl. plan	-1 226	-966	
	<b>-9 512</b>	<b>-8 286</b>	
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b><u>5 037</u></b>	<b><u>4 537</u></b>	
<b>Not 17 Pågående ny- och ombyggnader</b>	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>	
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	10 933	5 725	
Nyanskaffningar under året	18 868	19 537	
Avgår: Under året överf. till byggnader	-20 576	-13 846	
Avgår: Under året överf. till mark, markanl.	-3 903	-483	
	<b>5 322</b>	<b>10 933</b>	
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>	
Ing. ackumulerade anskaffningsvärden	40	40	
	<b>40</b>	<b>40</b>	
<b>Spec. av Andra långfr. värdepappersinnehav</b>			
	<u>Andel</u>	<u>Ansk.värde</u>	<u>Bokf. värde</u>
Husbyggnadsvaror HBV	1	40	40
			<b>40</b>

**Not 19 Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt görs i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på alla temporära differenser som uppkommer mellan det skattemässiga värdet och det redovisade värdet på tillgångar och skulder. Den huvudsakliga temporära differensen uppkommer från avskrivningar på byggnader och balanslåneposter. En skattesats om 20,6% har använts vid beräkningen av uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga resultat kommer att kunna kvittas mot de temporära skillnaderna. Det blir en uppskjuten skattefordran då det bokförda värdet är lägre än de skattemässiga värdet.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader:	11 207	10 689
	<u>11 207</u>	<u>10 689</u>

**Not 20 Andra långfristiga fordringar**

Återbäringsmedel HBV

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Återbäringsmedel HBV	417	337
	<u>417</u>	<u>337</u>

**Not 21 Övriga fordringar**Aktuell skattefordran  
Övrigt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktuell skattefordran	1 348	1 348
Övrigt	717	1 566
	<u>2 065</u>	<u>2 913</u>

**Not 22 Fordringar koncernföretag**

Trosa Kommun

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Trosa Kommun	12 615	15 150
	<u>12 615</u>	<u>15 150</u>

**Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förutbetalda kostnader	2 489	2 769
	<u>2 489</u>	<u>2 769</u>

**Not 24 Kassa och bank**Kassa  
Bank

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kassa	0	3
Bank	31 884	41 971
	<u>31 884</u>	<u>41 974</u>

**Not 25 Redovisning av förfallotider på skulder**Specifikation av lånestruktur och bindningstider  
Skuld som förfaller inom 1 år  
Skuld som förfaller senare än 1 år men inom 5 år  
Skuld som förfaller senare än 5 år

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skuld som förfaller inom 1 år	153 125	166 750
Skuld som förfaller senare än 1 år men inom 5 år	337 250	462 375
Skuld som förfaller senare än 5 år	125 000	0
	<u>615 375</u>	<u>629 125</u>
Kortfristiga skulder	153 125	166 750
Långfristiga skulder	462 250	462 375
	<u>615 375</u>	<u>629 125</u>

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

**Not 26 Checkräkningskredit**

Koncernintern checkräkningskredit, beviljad 13 000

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Koncernintern checkräkningskredit, beviljad 13 000	0	0

**Not 27 Övriga kortfristiga skulder**Personalens källskatt  
Arbetsgivaravgifter  
Momsskuld  
Aktuell skatteskuld

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Personalens källskatt	212	208
Arbetsgivaravgifter	261	238
Momsskuld	566	0
Aktuell skatteskuld	1 947	1 600
	<u>2 986</u>	<u>2 047</u>

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Upplupna kostnader		
Upplupna semesterlöner	941	942
Upplupna personalomkostnader	333	334
Upplupna utgiftsräntor	1 361	1 798
Övriga upplupna kostnader	1 775	2 473
Förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	5 755	4 777
	<u>10 165</u>	<u>10 324</u>

**Not 29 Ställda säkerheter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	137 013	137 013
(därav i eget förvar)	(1 133)	(1 133)

**Not 30 Eventualförpliktelser**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Garantiförbindelse FASTIGO	197	176

**Not 31 Investeringar**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Markanläggningar	3 903	483
Mark	0	2 500
Nybyggnad/Köp	0	500
Om-och tillbyggnad	20 576	13 846
Förändring pågående projekt	-5 611	5 208
	<u>18 868</u>	<u>22 537</u>

**Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Hyresförhandlingen för 2025 resulterade i en överenskommelse om en hyresökning på 4,9% från 1 januari 2025 och hyran differentieras mellan olika bostäder för att få den så rättvis som möjligt. För 2026 blir hyreshöjningen i genomsnitt 3,85%.
- Fortsatt arbete med att se över arbetssätt, prioritera arbetsuppgifter och arbeta med kostnadseffektiva lösningar för att möta stora kostnadsökningar.
- Arbete med att tydliggöra vad som är hyresgästernas ansvar i lägenhetsunderhåll och att se över information kring detta och även en generell översyn av hemsidan.

**Not 33 Förslag till resultatdisposition**

Styrelsens förslag till beslut om resultatdisposition i Trosabygdens Bostäder AB org.nr. 556476-7704, på årsstämman 2025-05-19.

Balanserat resultat	60 914 779
Årets resultat	-4 304 314
Totalt balanserat resultat	<u>56 610 465</u>

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta  
att i ny räkning överföra balanserat resultat om 56 610 465 kr.

**Not 34 Moderföretaget**

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

Trosa den 24 mars 2025



Sune G Jansson  
Ordförande



Sam Dandermar

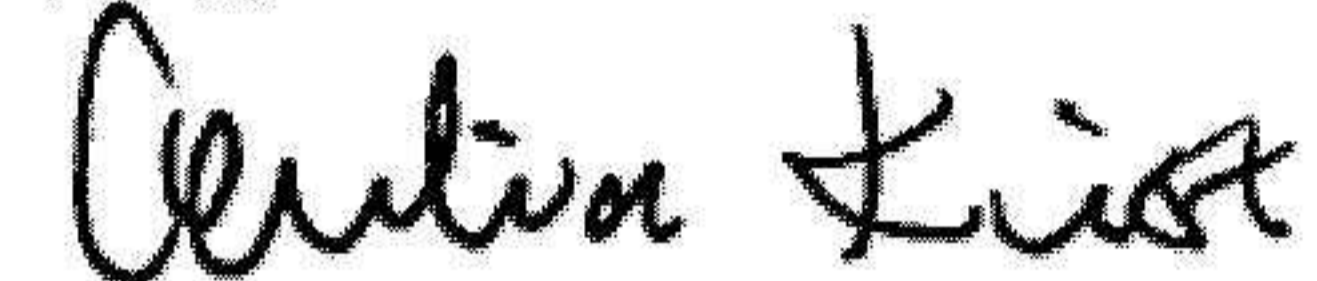


Kerstin Karistedt



Björn Alm  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den **31 mars 2025**  
KPMG



Cecilia Kvist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trosabygdens Bostäder AB, org. nr 556476-7704

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trosabygdens Bostäder AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trosabygdens Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Trosabygdens Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Fotokopians överensstämmelse  
med originaldokumentet

Emma Eklund

Emma Eklund

0156-52250

1 (2)

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Trosabygdens Bostäder AB för år 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Trosabygdens Bostäder AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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.

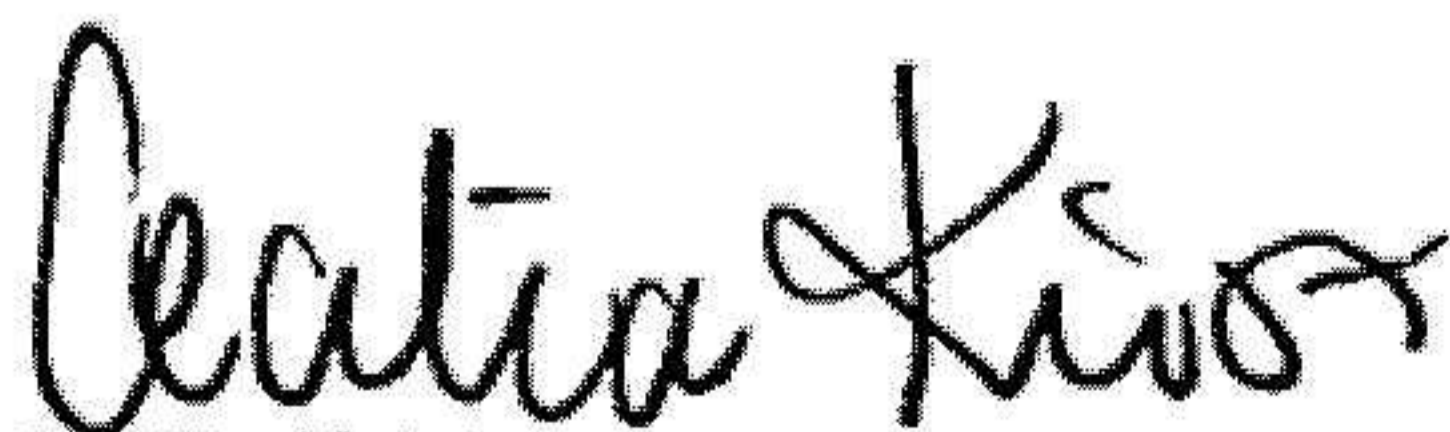
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 31 mars 2025

KPMG AB



Cecilia Kvist

Auktoriserad revisor