

ÅRSREDOVISNING 2017



AB TRANÅSBOSTÄDER 2017



MÅL

Vårt långsiktiga strategiska mål är att vi aktivt och tydligt ska medverka till fortsatt tillväxt i Tranås kommun så att vi senast år 2025 är 20.000 invånare.

LEDSTJÄRNA

Vi i Tranåsbostäder har kunden i centrum, kvalitet i varje möte och vi ser möjligheterna. Våra ledord är Respekt, Ansvar, Kreativitet och Tydlighet.

VISION

Vi har en vision som innebär att Tranåsbostäder ska erbjuda bostäder och lokaler som är väl anpassade efter kundens önskemål.



2017

Innehållsförteckning

VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	4-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14-23
Underskrifter	23
Revisionsberättelse	24-25
Granskningsrapport	25
Förvaltade fastigheter	26-27

Styrelsen och verkställande direktören för AB Tranås bostäder Org nr 556053-6491 får härmed avge Årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VD har ordet

Tillväxtmålet och Stadsvisionen har under många år legat som grund för de projekt vi genomfört och framförallt de utmaningar vi har framför oss. Flera av de byggnadsprojekt vi nu genomför är blivande märkesbyggnader i Tranås stadsbild.

Det är nu full fart på fastighetsutvecklingen i Tranås och vi på Tranåsbestäder bidrar med många utmanande byggprojekt. Under året har vi färdigställt Skogsgläntans förskola på Kv. Blodroten. Vi kunde med stolthet lämna över en av Sveriges finaste och mest pedagogiska förskolor till BU-verksamheten och invigning var i slutet av augusti. Inom samma kvarter pågår även byggnationen av Råsvägens äldreboende med 54 lägenheter för Särskilt boende. Färdigställandet är planerat till sommaren 2018 och inflyttning kommer att ske under september månad. Vi har under året genomfört förstudie och projekterat fram underlag för byggnation av ytterligare två stora märkesbyggnader. Kostnaden för genomförandet av dessa båda projekt, Arena Tranås och Holavedsgymnasiet, är beräknad till cirka 400 Mkr. Beslut väntas under våren 2018.

Under året har vi påbörjat arbetet med en ny detaljplan gällande Kv. Vitsippan för att möjliggöra en byggnation av 25-30 marknära lägenheter. Det känns fantastiskt utmanande att kunna tillskapa nya attraktiva hyresrätter på denna centrala fastighet nära hamnen och naturen. Om allt går som planerat kan byggstart ske sommaren 2018 och inflyttning under nästa år. Jag hoppas också att detta kan vara starten på en ny era av bostadsbyggande, på afärsmässiga villkor, för Tranåsbestäder.

Under 2019 fyller Tranåsbestäder 70 år och med anledning av detta har vi påbörjat arbetet med en jubileumsskrift. Innehållet har ett fokus på historien om hur Tranåsbestäder har utvecklats under dessa år. Vi hoppas att det blir en spännande upplevelse i ord och bild. Utgivning sker i slutet av året.

Jag är väldigt tacksam att jag haft förmånen, att under 36 år, vara en del av Tranåsbestäders positiva utveckling. Att efter 18 år som VD lämna över ansvaret till min efterträdare känns naturligt för mig och förhoppningsvis utvecklande för bolaget. Jag är oerhört stolt och glad att vår redan kompetenta och serviceinriktade personal har kompletterats med flera väl kvalificerade medarbetare. Jag har ett genuint förtroende för alla er som kommer att driva Tranåsbestäder in i framtiden och vill önska er ett starkt lycka till. Det är med stor tillförsikt jag ser fram emot att följa bolagets utmaningar de kommande åren.

Jag vill också passa på att tacka alla underbara och härliga människor som jag under alla dessa år har haft förmånen att samarbeta med.

Ett grymt tack!



Allmänt om verksamheten

AB Tranåsbestäder äger, bygger och förvaltar fastigheter inom Tranås kommun. Vi ska med bra service och kunskande erbjuda bostäder och lokaler som väl uppfyller våra kunders behov.

AB Tranåsbestäder är ett helägt dotterbolag till Tranås Stadshus AB.

Viktiga händelser under året

Våra viktigaste utmaningar ligger i att kunna starta upp och genomföra planerade byggprojekt. Vi har under året genomfört förstudier, tagit fram programhandlingar och projekterat fram ett tiotal större projekt.

Arbetet med Råsvägens äldreboende fortskrider som planerat, byggnationen av 54 lägenheter i Särskilt boende kommer att färdigställas. Överlämning till verksamheten sker sommaren 2018.

Projekterings- och detaljplanarbetet för Arena Tranås, har framskridit enligt plan. Investerings- och hyreskalkyler är framtagna och överlämnade för vidare handläggning och politiska beslut väntas under våren 2018.

Skogsgläntans förskola färdigställdes under året och överlämnades till Barn- och utbildningsverksamheten under juni månad.

Kundundersökningen som genomfördes 2016 ligger till grund för vårt säkerhetsarbete som skapar ökad trygghet för våra kunder. Ett led i detta arbete är att vi bland annat installerar säkerhetsdörrar, förbättrar låsfunktioner och genomför belysningsåtgärder på våra områden.

Vi har under året arbetat vidare med att tillskapa ett 30-tal markbostäder i Kv. Vitsippan. Detaljplanen för området beräknas vara klar till sommaren och parallellt genomförs mark- och ledningsarbeten. Upphandling av entreprenaden kommer att ske under våren för att, om möjligt, kunna ha en byggstart direkt efter semestern 2018.



Invigning av Skogsgläntans förskola.



Revisorer

Vid bolagsstämman 2016 valdes för återstående tid intill årsstämman 2020 auktoriserad revisor Jerker Stenqvist med Johan Lagerqvist som suppleant.

Av kommunfullmäktige utsedd lekmanarevisor är Birgitta Andersson med Peter Rittmark som suppleant.

Styrelse

Vid kommunfullmäktige 2014-12-08, 2016-08-22 och 2017-05-15, valdes t o m årsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige följande styrelseledamöter och styrelsesuppleanter:

Styrelseledamöter

Krister Rydholm, ordf.
Tommy Färnemyhr, v. ordf.
Maria Davidsson
Rickard Wallin
Nils Lindqvist

Styrelsesuppleanter

Bodil Nordgren
Catarina Edman
Jan Ehrlin
Rickard Lidbrink
Jesper Lundberg

Verkställande direktör

Sören Carp

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutningar

Bolaget är anslutet till SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag och FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation.

Dessutom är bolaget medlem i HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Tranås bostäders styrelse



Krister Rydholm
Ordförande



Tommy Färnemyhr
V. ordförande



Maria Davidsson
Styrelseledamot



Rickard Wallin
Styrelseledamot



Nils Lindqvist
Styrelseledamot



Bodil Nordgren
Suppleant



Catarina Edman
Suppleant



Jan Ehrlin
Suppleant



Rickard Lidbrink
Suppleant



Jesper Lundberg
Suppleant

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Uthyrningssituationen

Under året har vi endast haft vakanser i samband med omflyttningar.

Omflyttning

Omflyttningsfrekvensen för 2016 var 18,8 %, vilket då var lägsta i Tranås bostäders historia. Omflyttningsfrekvensen minskade ytterligare för 2017 och blev rekordlåga 14,5 %. Vilket är klart under vårt måltal på 20 %.

OMRÅDE	2017		2016	
	Antal	%	Antal	%
Furan	3	13,6	1	4,5
Fabriken	30	15,5	39	20,3
Grävlingen	9	19,6	9	19,6
Lyktan	2	11,8	9	52,9
Norrmalm	10	35,7	9	32,1
Biljarden	2	6,3	6	18,7
Södra Dalen	4	21,1	2	14,3
Totalt	60	16,8	75	21,0
<i>Seniorboende</i>				
Berget	7	8,3	9	10,7
Södra Dalen	2	8,3	4	16,7
Södermalm	1	5,6	3	16,7
<i>Totalt</i>	10	7,9	16	12,7
Totalt	70	14,5	91	18,8

Hyresförhandling

Förhandling med Hyresgästföreningen Sydost gällande hyrorna för 2018 genomfördes i november. Resultatet blev en överenskommelse om hyreshöjning på 0,85 %.

Kundservice/Ärendehantering

Vår strävan är att alltid förbättra servicen till våra kunder. Varje månad mäter vi inom vilken tid felanmälningarna åtgärdas. Vårt mål är att utföra minst 70 % av alla felanmälningar inom 3 dagar. År 2017 åtgärdades 83 % av felanmälningarna inom 3 dagar och 88 % inom 5 dagar.

Investering, ombyggnad och underhåll

Kv. Blodroten 1, Skogsläntans Förskola

Under året färdigställdes byggnationen av en ny förskola vid Kv. Blodroten 1, med sammanlagt 6 avdelningar samt tillagningskök. Verksamheten tog lokalerna i bruk i slutet av juni och inskolning av barn påbörjades i början av augusti.

Sammanlagt uppgår projektet till 53 Mkr.

Kv. Blodroten 1, Råsvägens äldreboende

Råsvägens äldreboende med nybyggnad av 54 lägenheter för Särskilt boende är det första projektet inom Byggpartnersamarbetet med NCC. Arbetet påbörjades under december 2016 och kommer vara färdigställt under juni 2018. Inflyttning planeras till början av september. Sammanlagt uppgår projektet till 150 Mkr.

Kv. Grusåsen 3, Arena Tranås

Under året har projektering samt detaljplanearbete genomförts för Arena Tranås. Bygglovshandling har upprättats - bygglovsansökan har lämnats in. Projektkostnaden är beräknad till 253 Mkr. Hyreskalkyl har redovisats för politiska styrgruppen. Politiskt beslut om genomförande har ännu ej tagits.

Upparbetade projekteringskostnader, ca 18 Mkr.

Kv. Södra Dalen 9, Falkgatan 9

Under året har vi tillskapat en ny hiss och ett nytt trapphus mot innergården. Projektet är ett åtagande för tillgänglighet i samband med bygglov för den tidigare lägenhetsombyggnaden, som gjordes under 2014.

Sammanlagt uppgår projektet till 9 Mkr.

Kv. Grusåsen 3, Junkaremålsskolan - etablering av Flexatormoduler

På Barn- & utbildningsförvaltningens uppdrag har Tranås bostäder köpt begagnade Flexatormoduler och etablerat inom Junkaremålsskolan för undervisning - sammanlagt 5 klassrum, grupprum, kapprum etc, totalt 435 kvm.

Sammanlagt uppgår projektet till 4,2 Mkr.

Kv. Kartritaren 1, Norrskolan - tillbyggnad

Under hösten gjordes en tillbyggnad med 3 toaletter på uppdrag av Barn- & utbildningsförvaltningen - totalt 22 kvm.

Sammanlagt uppgår projektet till 1 Mkr.



Arbetet med Råsvägens äldreboende fortskrider som planerat...



...och här diskuteras detaljerna.

Förstudier/Projekteringar 2017

Under året har flera förstudier, utredningar och projekteringar genomförts. På uppdrag av Barn & utbildningsförvaltningen har ett omfattande arbete gjorts för utvecklingen av Fröafallsskolan för F-6 (parallella klasser) samt nybyggnad av undervisningslokaler vid Holavedsgymnasiet.

I övrigt har huvudfokus varit projektering, systemval och kostnadskalkyl för Arena Tranås samt projektering av bygghandlingar till Kv. Blodroten 1, Råsvägens äldreboende.

Nedanstående projekt omfattas inom förstudier och projektering:

- Kv. Korsörten 2, Fröafallsskolan - om- och tillbyggnad undervisningslokaler
- Kv. Krassen 1, Fröafallsskolan - om- och tillbyggnad undervisningslokaler, tillagningskök och matsal
- Arena Tranås - utbyggnad av multihall, skolmatsal, restaurangutbildning, m.m.
- Kv. Grusåsen 3, Holavedsgymnasiet - förbättring av tillgänglighet med 2 hissar, trappor och ytor för kommunikation
- Kv. Grusåsen 3, Holavedsgymnasiet - nybyggnad av undervisningslokaler
- Kv. Häggatorpet 4 - ombyggnad av lokaler för hemsjukvård, projektet är påbörjat.
- Linderås skola - nybyggnad av skol- och fritidslokaler, projektet är påbörjat
- Kv. Snäckan 1, Ängaryds Förskola - om- och tillbyggnad med en avdelning
- Kv. Vitsippan 17 - markbostäder

Kvalité

Den 18 december utförde Qualify den årliga externa revisionen enligt krav på vår certifiering i FR2000. Under revisionsdagen gjordes bland annat ett besök på byggarbetsplatsen vid Råsvägens äldreboende.

Miljöarbete

Underjordsbehållare typ "Molok" för sopor har monterats på Vallgatan 5.

Arbetsmiljö

2017 gjordes en enkät om den psykosociala arbetsmiljön på företaget. Med resultatet som utgångsläge har vi nu styrtalet och mål i vårt psykosociala arbetsmiljöarbete.



Hiss och nytt trapphus på Falkgatan 9.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Olyckor och tillbud

Under 2017 rapporterades två mindre olyckor av lindrig karaktär och någon läkarvård behövdes ej.

Brand & Nödläge

Kontroller av brandlarm samt släckutrustning har löpande utförts under året.

Nyinstallation av brandlarm har skett på följande ställen:

- Säkerhetscentrum, nytt heltäckande brandlarm
- Stadshuset, nytt heltäckande brandlarm
- Ängarydsskolan, ny centralapparat.

Utbildning och kompetensutveckling

Olika riktade personalutbildningar har genomförts, främst kopplade till framtagna kompetensutvecklingsplaner.

Återkommande besiktningar

Följande myndighetsbesiktningar med rapportkrav har under 2017 utförts.

- Hissar
- OVK – Obligatorisk ventilationskontroll
- Tryckkärl
- Sprinkleranläggning
- Anläggningar för kyla
- Portar

Följande myndighetsbesiktningar med egenkontroller har under 2017 utförts.

- Brandlarm (automatiskt)
- Utrymningsskyltning och nödljus
- El-revision
- Energideklaration
- Lekplatsutrustning

Radon

Radonkontroll har utförts i 4 byggnader.

Transportfordon och maskiner

En Poolbil har införskaffats samt en servicebil har sålts.

Beställningsrutiner

Standardisering av beställningar har tagits fram.

Socialt ansvarstagande

Partnering-avtal med krav om en "praktikant" har upprättats. Under sommaren feriearbetade 8 ungdomar hos oss. Tre perioder med LIA praktik har genomförts och vi har tagit emot 3 praelever under året.

Hållbarhetsprogram "HEM 2020"

Hållbarhetsprogram "HEM 2020" antogs av AB Tranås-bostäders styrelse 2016-11-10.



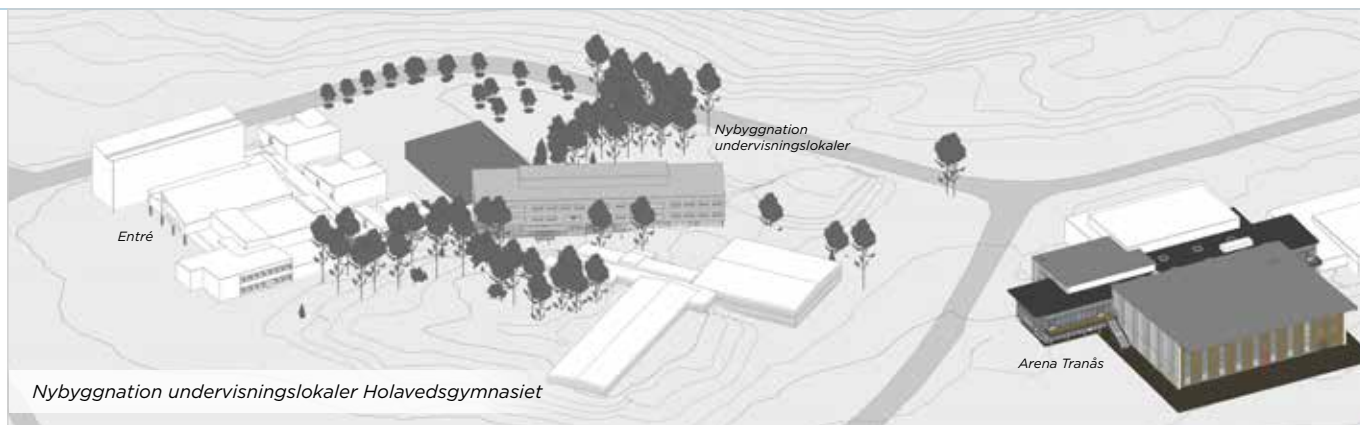
Vi ska under åren 2016-2020:

- Minska vår totala energiförbrukning med totalt 20 % jmf basåret 2009
- Vid all nyproduktion ha som mål att uppnå minst krav enligt "Miljöbyggnad Silver"
- Byta ut minst ett tusen belysningsarmaturer mot LED-armaturer
- Minska företagets CO₂-utsläpp, för fordonstransporter med 5 %
- Mäta och åtgärda så att radonhalten i samtliga bostäder är <200 Bq/m³ luft
- Utveckla avfallsanläggningarna utifrån de fraktioner som Tranås kommun fastställt
- Genomföra totalt minst 8 boendeaktiviteter
- Ta emot minst en LIA-plats och minst åtta feriearbetare/år

AB Tranås bostäder köper enbart "Grön El", vilket innebär att den energi vi förbrukar kommer från förnybara energikällor.

Energieffektiviseringar

- Hagadals förskola, installation av 30kW solesanläggning.
- Bergets äldreboende utbyte av två ventilationsanläggningar
- Ängarydsskolan utbyte av tre ventilationsaggregat.
- Folkets Park utbyte av värmeundercentral samt byte av styr- och reglerutrustning
- Simhallen effektivisering av värmepumpar



Förväntad utveckling

AB Tranås bostäders roll att vara en viktig aktör i förverkligandet av Stadsvisionen och att nå tillväxtmålet har utvecklats under året. Våra utmaningar gällande stora fastighetsinvesteringar de kommande åren ligger fast. Vi är i början av en period där vi ska genomföra investeringar i byggprojekt på mer än en miljard kronor. De flesta av projekten grundar sig på den positiva kommunala verksamhetsutvecklingen och den politiska framtidsstron.

Vår ambition är också att kunna genomföra flera bostadsprojekt de kommande åren. Vår förhoppning är att kunna starta upp byggnationen av ett 30-tal mark-

bostäder på Kv. Vitsippan till sommaren 2018. Vi kommer även lägga en plan för långsiktig bostadsproduktion med marknadsmässiga villkor.

För att klara dessa utmaningar är det av största vikt att vi har en organisation som i alla delar matchar kraven.

Vår målsättning är att verka för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling, bland annat genom vårt program "HEM 2020" och vårt engagerande miljöarbete.

Nu när vi står inför rekordstora investeringsnivåer är det helt avgörande att det finns en samsyn mellan ägare och styrelse på hur framtida ägardirektiv ska utformas.

Ekonomi - Översikt resultat och ställning 2017-2013

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelseintäkter (kkr)	138 710	136 566	134 096	126 396	125 304
Resultat efter finansiella poster (kkr)	16 698	16 026	17 837	7 650	9 930
Balansomslutning (kkr)	832 910	679 333	638 048	606 723	620 799
Soliditet (EK/TK) (%)	22,7	25,6	25,3	24,8	23,3
Skuldsättningsgrad (S/EK)	3,7	3,2	3,2	3,0	3,3
Antal förvaltade lägenheter	681	681	682	682	680
-varav servicelägenheter	198	198	198	198	198
Area bostäder	36 186	36 178	36 270	36 270	36 302
Area lokaler	118 532	116 202	116 431	116 386	115 561

Eget kapital 2017-12-31

Bundet eget kapital

Fritt eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Bal res inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	1 850 000	60 501 490	93 669 755	156 021 245
Aktieägartillskott, ovillkorat			13 000 000	13 000 000
Årets resultat			3 980 280	3 980 280
Vid årets utgång	1 850 000	60 501 490	110 650 035	173 001 525

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 110 650 035, balanseras i ny räkning.

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

BELOPP I KRONOR	NOT	2017	2016
Nettoomsättning	2	136 159 134	130 897 412
Övriga förvaltningsintäkter	3	<u>2 550 427</u>	<u>5 668 614</u>
		138 709 561	136 566 026
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4, 5, 6, 7	<u>-102 127 143</u>	<u>-100 972 000</u>
Bruttoresultat		36 582 418	35 594 026
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 6, 7	-8 341 502	-8 440 507
Övriga förvaltningskostnader		<u>-645 650</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		27 595 266	27 153 519
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17 660	21 618
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-10 914 965</u>	<u>-11 149 107</u>
Resultat efter finansiella poster		16 697 961	16 026 030
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-13 020 000	-
Bokslutsdispositioner, övriga	10	<u>1 850 000</u>	<u>-5 100 000</u>
Resultat före skatt		5 527 961	10 926 030
Skatt på årets resultat	11	<u>-1 547 681</u>	<u>-2 674 061</u>
ÅRETS RESULTAT		3 980 280	8 251 969

BALANSRÄKNING

BELOPP I KRONOR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12, 13	601 574 690	563 547 085
Inventarier, verktyg och installationer	14	31 117 926	24 515 999
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	<u>182 147 383</u>	<u>74 230 073</u>
		814 839 999	662 293 157
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	6 264 162	6 264 162
Andelar i intresseföretag	17	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	20	<u>215 290</u>	<u>1 257 968</u>
		<u>6 519 452</u>	<u>7 562 130</u>
Summa anläggningstillgångar		821 359 451	669 855 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		174 205	447 521
Fordringar hos koncernföretag	21	587 771	–
Aktuell skattefordran		1 905 290	–
Övriga fordringar		2 227 013	3 892 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	<u>3 274 297</u>	<u>1 756 021</u>
		8 168 576	6 095 888
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	31	<u>3 381 502</u>	<u>3 382 131</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 550 078</u>	<u>9 478 019</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		832 909 529	679 333 306

BALANSRÄKNING

BELOPP I KRONOR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	1 850 000	1 850 000
Reservfond		<u>60 501 490</u>	<u>60 501 490</u>
		62 351 490	62 351 490
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		106 669 755	85 417 786
Årets resultat		<u>3 980 280</u>	<u>8 251 969</u>
		<u>110 650 035</u>	<u>93 669 755</u>
		173 001 525	156 021 245
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	25	17 790 000	16 140 000
Periodiseringsfonder	26	<u>3 100 000</u>	<u>6 600 000</u>
		20 890 000	22 740 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	<u>5 787 341</u>	<u>4 274 285</u>
		5 787 341	4 274 285
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	434 893 842	395 949 842
Checkräkningskredit		138 672 520	39 442 754
Övriga skulder		<u>133 634</u>	<u>1 215 564</u>
		573 699 996	436 608 160
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	15 280 000	16 946 000
Leverantörsskulder		17 198 213	17 594 564
Skulder till koncernföretag		5 889 949	6 019 371
Aktuell skatteskuld		–	2 788 775
Övriga skulder		1 412 054	1 974 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	<u>19 750 451</u>	<u>14 366 336</u>
		<u>59 530 667</u>	<u>59 689 616</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		832 909 529	679 333 306

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I KRONOR		2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		16 697 961	16 026 030
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	<u>23 283 124</u>	<u>19 800 176</u>
		39 981 085	35 826 206
Betald inkomstskatt		<u>-4 728 690</u>	<u>-1 672 991</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		35 252 395	34 153 215
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-	240 773
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		- 167 398	151 298
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>4 275 826</u>	<u>6 143 369</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		39 360 823	40 688 655
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-176 191 966	-71 254 754
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		362 000	3 593 845
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-5 050 000
Avyttring finansiella tillgångar		<u>1 042 678</u>	<u>1 743 712</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-174 787 288	-70 967 197
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		<u>135 425 836</u>	<u>20 788 939</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		135 425 836	20 788 939
Årets kassaflöde		-629	-9 489 603
Likvida medel vid årets början		<u>3 382 131</u>	<u>12 871 734</u>
Likvida medel vid årets slut	31	3 381 502	3 382 131

NOTER

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Fastigheter består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Fasad	40 år
Yttertak	40 år
Fönster	40 år
Snickerier	35 år
El, ventilation och värmesystem	50 år
Tekniska installationer	20 år
Restpost	50 år

Övriga avskrivningar

Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-20 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Det samma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omställningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Ersättningar till anställda

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

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

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Eventualförpliktelser

En eventalförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Hyresintäkter bostäder	27 331 165	27 087 814
Hyresbortfall bostäder	-113 827	-123 538
Hyresintäkter bostäder, blockförhyrt	13 549 908	13 401 744
Rabatt bostäder	-127 237	-259 175
Tillval	331 731	283 498
Gästrumslägenhet	11 074	26 700
Hyresintäkter lokaler	95 799 374	90 357 286
Hyresbortfall lokaler	-1 380 946	-596 805
Hyresintäkter garage, p-platser	831 232	780 144
Hyresbortfall garage, p-platser	<u>-73 340</u>	<u>-60 256</u>
	136 159 134	130 897 412
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	2017	2016
Ersättning från hyresgäster	37 773	132 204
Realisationsvinster	-	1 632 397
Extern förvaltning	168 810	136 080
Försäkringsersättning	628 110	1 838 319
Övrigt	<u>1 715 734</u>	<u>1 929 614</u>
	2 550 427	5 668 614
Not 4 Fastighetskostnader	2017	2016
<i>Driftkostnader</i>		
Personal	-10 441 710	-9 778 203
Fastighetsskötsel	-7 697 165	-6 725 081
Reparationer	-10 816 307	-11 274 685
Underhåll	<u>-18 415 401</u>	<u>-20 135 629</u>
	-47 370 583	-47 913 598
<i>Uppvärmning</i>		
Bränslekostnader	-9 716 804	-10 079 333
<i>Övrig förbrukning</i>		
Fastighetsel	-8 009 600	-7 959 577
Vatten	-2 749 038	-2 448 637
Sophantering	<u>-2 036 595</u>	<u>-1 927 748</u>
	-12 795 233	-12 335 962
<i>Övriga driftkostnader</i>		
Försäkring	-1 312 794	-1 396 622
Medel till hyresgästföreningen	-406 407	-407 152
Av- och nedskrivningar	-22 262 415	-21 126 716
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-1 506 701	-1 509 219
Övrigt	<u>-6 756 206</u>	<u>-6 203 398</u>
	-32 244 523	-30 643 107
Summa fastighetskostnader	-102 127 143	-100 972 000

Not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2017	2016
--------------	--	------	------

KPMG AB, Jerker Stenqvist

Revisionsuppdrag	-116 700	-115 200
Andra uppdrag	-16 086	-22 841
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag, lekmannarevisor	-9 000	-9 000

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Not 6	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse			
--------------	--	--	--	--

Medelantalet anställda	2017	varav män	2016	varav män
Sverige	24	68%	24	70%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2017-12-31	2016-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	50%	33%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2017	2016
---	------	------

Löner och ersättningar	-11 174 227	-10 501 584
Sociala kostnader	-5 041 649	-4 604 488
(varav pensionskostnad 1)	-(1 206 475)	-(1 142 489)

1) Av företagets pensionskostnader avser -336 839 (f. å. -354 124) företagets ledning. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda	2017		2016	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda

Löner och andra ersättningar	-1 279 946	-9 894 281	-1 211 018	-9 290 566
------------------------------	------------	------------	------------	------------

Avgångsvederlag

Med VD har avtalats om avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner vid uppsägning från företagets sida.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2017	2016
--------------	---	------	------

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång

Byggnader och mark	-18 628 324	17 736 993
Inventarier, verktyg och installationer	-4 009 150	-3 695 580
	-22 637 474	-21 432 573

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion

Fastighetskostnader	-22 262 415	-21 126 716
Central administration- och försäljningskostnader	-375 059	-305 857
	-22 637 474	-21 432 573

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2017	2016
Ränteintäkter, externa	17 660	21 618
	<u>17 660</u>	<u>21 618</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader, externa	-9 555 365	-9 910 420
Kreditavgifter, borgen	<u>-1 359 600</u>	<u>-1 238 687</u>
	-10 914 965	-11 149 107
Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga	2017	2016
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	-1 650 000	-2 000 000
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-3 100 000
Periodiseringsfond, årets återföring	<u>3 500 000</u>	<u>-</u>
	1 850 000	-5 100 000
Not 11 Skatt på årets resultat	2017	2016
Aktuell skattekostnad	-34 625	-2 110 306
Uppskjuten skatt	<u>-1 513 056</u>	<u>-563 755</u>
	-1 547 681	-2 674 061

Avstämning av effektiv skatt	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		5 527 961		10 926 030
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0	-1 216 151	22,0	-2 403 727
Ej avdragsgilla kostnader	1,0	-54 070	2,8	-306 104
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	1 774	-3,3	359 126
Justering mellan årets bokförings- och skattemässiga avskrivningar	-22,3	1 233 822	-2,2	240 398
Omvärdering av uppskjuten skatt	<u>27,4</u>	<u>-1 513 056</u>	<u>5,2</u>	<u>-563 755</u>
Redovisad effektiv skatt	28,0	-1 547 681	24,5	-2 674 061

Not 12 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	820 378 690	814 523 306
Nyanskaffningar	57 417 611	9 219 046
Avyttringar och utrangeringar	<u>-1 104 740</u>	<u>-3 363 662</u>
Vid årets slut	876 691 561	820 378 690

Not 12 Forts.	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-234 431 605	-217 564 412
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	343 059	869 800
Årets avskrivningar	<u>-18 628 325</u>	<u>-17 736 993</u>
	-252 716 871	-234 431 605
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-22 400 000	-23 000 000
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	<u>–</u>	<u>600 000</u>
	-22 400 000	-22 400 000
Redovisat värde vid perioden slut	601 574 690	563 547 085
Varav mark	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	40 191 338	40 191 338
Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	888 039 000	807 892 000
Vid årets slut	974 940 000	888 039 000
<p>Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsmetod. Ortssprismetoden utgår från ett på marknaden erkänt värderingsprogram som gör bedömningar utifrån redovisade jämförelseköp.</p> <p>Avkastningsmetoden består i en evighetskapitalisering av bedömt marknadsmässigt driftnetto vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav med korrektion för avvikelser mellan faktiska driftnetton och marknadsanpassade driftnetton.</p>		
Not 14 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	51 039 248	47 387 591
Nyanskaffningar	10 857 838	4 513 879
Avyttringar och utrangeringar	-759 674	-788 606
Omklassificeringar	<u>–</u>	<u>-73 616</u>
	61 137 412	51 039 248
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-26 523 249	-23 548 689
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	417 921	721 811
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-3 914 158</u>	<u>-3 696 371</u>
	-30 019 486	-26 523 249
Redovisat värde vid årets slut	31 117 926	24 515 999
Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	74 230 073	16 634 628
Färdigställda	-41 384 969	-4 126 552
Investeringar	<u>149 302 279</u>	<u>61 721 997</u>
Redovisat värde vid årets slut	182 147 383	74 230 073

Not 16 Andelar i koncernföretag	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 264 162	5 214 162
Förvärv	—	5 050 000
	<u>10 264 162</u>	<u>10 264 162</u>
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	<u>-4 000 000</u>	<u>-4 000 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 264 162	6 264 162

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2017-12-31	2016-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
AB Säby 7:2 i Tranås, org nr 556787-5595, Tranås	1 000	100,0	1 214 162	1 214 162
Fastighets AB Krassen 1, org nr 559054-5504, Tranås	50 000	100,0	<u>5 050 000</u>	<u>5 050 000</u>
			6 264 162	6 264 162
Eget kapital			1 465 495	1 388 737
Årets resultat			76 758	902 598

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 17 Andelar i intresseföretag	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Not 18 Finansiella instrument och riskhantering**Derivat och finansiell riskhantering**

Skulder	2017-12-31		2016-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	—	-10 495 790	—	-11 123 066
Realränteswap	<u>—</u>	<u>-15 255 690</u>	<u>—</u>	<u>-17 417 923</u>
	—	-25 751 480	—	-28 540 989

Säkring av ränterisk

I syfte att begränsa eventuell ränterisk för den upplåning företaget har, som löper med rörlig ränta, har avtal avseende ränteswappar tecknats med 151,3 Mkr. Swapparna betalas med fast ränta respektive en fast ränta plus KPI-ränta vad gäller realränteswappen. Den totala låneskulden med rörlig ränta är 247,5 Mkr.

Not 19 Uppskjuten skatt	<i>Redovisat värde</i>	2017-12-31	
		<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	<u>601 574 691</u>	<u>575 268 597</u>	<u>26 306 094</u>
	601 574 691	575 268 597	26 306 094
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	<u>—</u>	<u>5 787 341</u>	<u>5 787 341</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld	—	5 787 341	5 787 341
	<i>Redovisat värde</i>	2016-12-31	
		<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	<u>563 547 087</u>	<u>544 118 520</u>	<u>19 428 567</u>
	563 547 087	544 118 520	19 428 567
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	<u>—</u>	<u>4 274 285</u>	<u>4 274 285</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	4 274 285	4 274 285
Not 20 Andra långfristiga fordringar		2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		1 257 968	3 001 680
Reglerade fordringar		<u>-1 042 678</u>	<u>-1 743 712</u>
Redovisat värde vid årets slut		215 290	1 257 968
Not 21 Fordringar hos koncernföretag		2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		—	1 935 546
Tillkommande/avgående fordringar		<u>587 771</u>	<u>-1 935 546</u>
		587 771	—
Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda fakturor		3 268 733	1 750 768
Ränteintäkter		<u>5 564</u>	<u>5 253</u>
		3 274 297	1 756 021

Not 23 Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 110 650 035, disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 110 650 035

Not 24 Antal aktier och kvotvärde

Stamaktier 18 500
Kvotvärde 100

Not 25 Ackumulerade överavskrivningar

	2017-12-31	2016-12-31
Maskiner och inventarier	<u>17 790 000</u>	<u>16 140 000</u>
	17 790 000	16 140 000

Not 26 Periodiseringsfonder

	2017-12-31	2016-12-31
Avsatt räkenskapsår 2016	3 100 000	3 100 000
Avsatt räkenskapsår 2015	<u>–</u>	<u>3 500 000</u>
	3 100 000	6 600 000

Not 27 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	290 444 477	270 288 797
Övriga skulder	133 634	1 215 564
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	283 121 885	165 103 799
Övriga skulder	–	–

Ställda säkerheter

Tranås kommun har ställt borgen för samtliga lån.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda hyror	11 731 620	10 835 851
Upplupna kostnadsräntor	370 639	503 187
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	626 394	571 159
Upplupna semesterlöner	778 129	735 435
Övriga poster	<u>6 243 669</u>	<u>1 720 704</u>
	19 750 451	14 366 336

Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Garantifond Fastigo	208 262	209 253
Not 30 Betalda räntor och erhållen utdelning	2017	2016
Erhållen utdelning	2 000	2 000
Erhållen ränta	15 660	19 618
Erlagd ränta	-9 555 365	-9 910 420
Not 31 Likvida medel	2017-12-31	2016-12-31
Kassamedel	8 175	8 804
Banktillgodohavanden	<u>3 373 327</u>	<u>3 373 327</u>
	3 381 502	3 382 131
Not 32 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	2017	2016
Avskrivningar	22 637 474	21 432 573
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	<u>645 650</u>	<u>-1 632 397</u>
	23 283 124	19 800 176

Not 33 Koncernuppgifter

Företaget, som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enl not 16, upprättar ej koncernredovisning då företaget och dess dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Tranås Stadshus AB, org nr 556635-4899. Detta sker med hänvisning till Årsredovisningslagens lätttnadsregel i 7 kap 2§ punkt 1.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 25,2 % (f å 25,1%) av inköpen och 0% (f å 0%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Tranås 2018-02-09

Krister Rydholm
Ordförande

Maria Davidsson

Tommy Färnemyhr
Vice ordförande

Nils Lindqvist

Rickard Wallin

Sören Carp
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-02-16

Jerker Stenqvist
Auktoriserad revisor



Till bolagsstämman i AB Tranåsbestäder org. nr 556053-6491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Tranåsbestäder för år 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 4-23 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Tranåsbestäders finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Tranåsbestäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Tranåsbestäder för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Tranåsbestäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Tranås den 16 februari 2018

Jerker Stenqvist

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2017

Till årsstämman i AB Tranåsbestäder

Org nr 556053-6491

Jag, Birgitta Andersson, av fullmäktige i Tranås kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Tranåsbestäder. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente samt god revisionsssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och ansvarsprövning.

Granskningen har omfattat övergripande granskning samt löpande genomgång av bolagets protokoll och styrelsearbete. Den övergripande granskningen har inte uppmärksammat brister som gör att ytterligare granskning avseende verksamhetsåret 2017 är nödvändig.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer även att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Tranås 2018-02-02

Birgitta Andersson

Lekmannarevisor

FÖRVALTADE FASTIGHETER 2017-12-31 (KKR)

AB TRANÅSBOSTÄDER

FASTIGHETSBECKEN.	Färdig/ anskaffn.år	Adress / Verksamhet	Anskaffn märk	Anskaffn byggnader	Värde- mnskn.	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta i m ²	Hyra/m ² 2017-12-31	Lokal antal	Lokaler yta i m ²	Garage antal
BERGET 1	1981	Piratens gata 3 - 9	1 123	76 248	31 928	45 443	42 487	84	4 832	1 024			3
BERGET 1 *	2006	Piratens gata 5						30	2 029		2	3 720	
BILJARDEN 14	1962	Vallg 5, Tranåskv g 18	1 353	8 805	3 162	6 996	10 168	32	1 956	857	3	198	4
BLODROTEN 1	2015- 2017	Råsvägen 2, förskola	1 292	40 367	63	41 596	4 200				1	1 900	
BLODROTEN 1	2015	Råsvägen 4	974			974							
BREDSTORP 3:4 O 3:5	2011	Mossebo dagcenter	108	1 010	199	919					2	490	
BÄRNSTENEN 4 *	1970- 1998	Östanå	328	43 452	16 227	27 553		79	1 635		1	3 227	
EKMARKSBERG 1:6	2010	Dagcenter	38	524	395	167					1	193	
EKMARKSBERG 1:7	2010	Folkets Park	2 126	13 153	3 039	12 240	10 369				5	4 709	
FABRIKEN 25	1963	Fabriksgatan 3	364	30 735	7 187	23 912	18 792	55	3 681	940			8
FABRIKEN 26	1963- 1964	Ydrevägen 5 - 11	728	38 930	15 507	24 151	38 154	138	7 363	935	3	106	39
FURAN 1	1949- 1986	Torpgatan 2	79	3 039	1 548	1 570	3 398	12	615	953	2	121	2
FURAN 2	1959	Torpgatan 4	67	2 327	1 200	1 194	3 102	10	628	904	1	44	3
GILLESSTUGAN 1	2010	Gillesstugan	77	130	23	184	72				1	134	
GRUSÅSEN 3	2011	Bredstorps IP	2 509	19 868	3 266	19 111					4	8 434	
GRUSÅSEN 3	2009	Holavedsgymnasiet	2 194	39 708	10 763	31 139					3	14 248	
GRUSÅSEN 3	2009	Junkaremålsskolan	2 034	29 947	7 159	24 822					2	13 841	
GRUSÅSEN 3	2009	Målet	110	3 043	814	2 339					1	646	
GRUSÅSEN 3	2009	Säkerhetscentrum	292	24 427	6 433	18 286	12 824				1	2 639	
GRUSÅSEN 3	2009	Idrottshall	203	3 842	1 026	3 019					1	2 937	
GRUSÅSEN 3	2009	Simhall	277	10 171	2 304	8 144					1	1 911	
GRÄVLINGEN 20	1959	Söderlingsg 1 - 5	1 715	15 899	9 145	8 469	14 101	46	2 913	902	1	140	6
HÄGGATORPET 4	1920- 1960	Fd. Sommenbygd Folkhögskola	108	4 541	2 568	2 081					2	938	
HÄGGATORPET 2 *	1963- 1979	Lövstagården	447	33 582	11 962	22 067		49	1 424		1	2 401	
HÄSTDROSKAN 3	2011	Vagnsmuseet	47	96	12	131					1	790	
KARTRITAREN 1	2009	Norrskolan	544	19 829	4 731	15 642					1	2 538	
KARTRITAREN 1 *	1993	Uvaberg, Murareg 2	700	18 593	7 796	11 497	11 549	32	1 223		1	1 185	
KATARPS NORRGÅRD 1:4	1988	Enebackens förskola	150	2 606	1 466	1 290					1	398	
KOMETEN 26	2010	Föreningslokal	149	935	635	449	275				1	120	
KORSÖRTEN 2	2008	Förefallsskolan (fd kyrka)	160	1 898	517	1 541					1	270	
KORSÖRTEN 2	2009	Fröefallsskolan	623	4 402	1 096	3 929					1	4 184	

FASTIGHETSBEITECKN.	Färdig/ anskaffn.år	Adress / Verksamhet	Anskaffn märk	Anskaffn byggnader	Värde- mnskn.	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta i m ²	Hyra/m ² 2017-12-31	Lokal antal	Lokaler yta i m ²	Garage antal
KORSÖRTEN 2	2009	Fröafalls förskola	420	11 749	1 152	11 017					1	590	
KRONHJORTEN 1	1989	Åsvallehults förskola	125	8 169	2 298	5 996					1	670	
LINDERÅS 3:23	2009	Linderås skola	175	854	208	821					1	695	
LYKTAN 10	1906- 1954	Storg 24, Ågatan 15	3 520	21 316	14 468	10 368	11 624	17	1 721	769	6	1 199	
LYKTAN 11	1954	Storg 22, Ågatan 13	3 850	59 534	22 457	40 927	32 200				15	6 749	
MALEN 1	2009	Tallbackens förskola	740	12 881	1 412	12 209					2	1 876	
NORRA DALEN 6	1985	Storgatan 52	194	15 072	10 101	5 165	6 006				5	1 769	
NORRA DALEN 6	2009	Eriksbergs museum	46	529	140	435					1	582	
NORRMALM 14	1908- 1958	Storg 59, Nygatan 32	1 336	7 837	2 585	6 588	8 232	28	1 506	915	6	543	
SNÄCKAN 1	1977	Ängaryds förskola	139	1 538	989	688					1	610	
SNÄCKAN 1	2009	Ängaryds gård	135	138	34	239	1 517				1	661	
STADSHUSET 2	2009	Stadshuset	200	6 352	974	5 578	7 904				1	3 157	
STALLBERGA 7:118	2009	Sommens skola	523	18 164	2 304	16 383					3	2 151	
SÖDERMALM 11	1991	Storg 10, Ågatan 3	305	21 771	11 843	10 233	11 148	18	1 191	1 044			
SÖDERMALM 11 *	1991	Storg 10, Ågatan 3						8	324		1	163	
SÖDRA DALEN 7	1991	Piratens g 6, Storg 48	885	13 064	4 326	9 623	11 423	27	1 749	1 019	1	190	15
SÖDRA DALEN 9	2012	Storg 42/Piratens g 10/Falkg 9	2 346	13 548	5 967	9 927	10 826	16	1 396	976	5	755	
TELEFONEN 15	1948	V Järnvägsgatan 3	336	3 133	1 220	2 249	1 053				1	1 134	
TELLUS 2	1920- 1992	Kulturskolan, Tingsv 4	500	5 377	3 662	2 215					1	865	
TRANÅSKVARN 1:4	2011	Näckström	444	3 391	631	3 204					5	3 938	
UTSIKTEN 2	2011	Höganloft									1	50	
VITSIPPAN 17	1928- 1968	Storgatan 101, Fredsgatan 1	500	34 835	17 056	18 279					8	3 945	
VÄSTAN 1	1972	Junkaremälens förskola	125	2 204	1 308	1 021					1	543	
VÄTINGE 1:28	2009	Gripenbergs skola	746	3 622	762	3 606					1	1 478	
ÄNGARYD 4:8	2008	Hagadals förskola	178	14 244	2 724	11 698					1	850	
ÄNGARYD 4:8	2009	Hubbarpsskolan	694	6 607	1 686	5 615					1	3 671	
ÄNGARYD 4:8	2009	Ängarydsskolan	702	31 033	7 144	24 591					5	5 968	
ÄNGARYD 4:9	2011	Griftegården	108	5 962	538	5 532					4	1 268	
SUMMA			40 191	815 031	270 160	585 062	271 424	681	36 186		126	118 532	80
SÅBY 7:2 (DOTTERBOLAG)	2010	Stationshuset	92	1 568	322	1 338	392				1	310	
FASTIGHETS AB KRASSEN 1 (DOTTERBOLAG)	2016	Boulehallen Fröafall	87	90	2	175	474				1	500	

*Särskilda boenden blockförhyrda av Tranås kommun



AB Tranåsbostäder

Box 11, 573 21 Tranås **Besöksadress** Piratens gata 1

Tel 0140-38 49 50 **Fax** 0140-38 49 60

Email: info@tranasbostader.se **Internet:** www.tranasbostader.se