

ÅRSREDOVISNING 2018



AB TRANÅSBOSTÄDER 2018

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.



2018

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 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VD har ordet

Hösten 2018 tillträdde jag som VD för AB Tranås bostäder. Jag vill inleda med att tacka Sören Carp, som efter totalt trettiosex års gärning, varav arton år som VD, valt att lämna företaget. Jag önskar Sören all lycka, på det steg i livet som han nu inlett.

I samband med att Tranås bostäder fyller 70 år 2019, har vi skapat en jubileumsskrift som visar bolagets utveckling under de gångna åren. Vi kommer genomföra ett antal jubileumsaktiviteter för att visa vår uppskattning till våra bostadshyresgäster.

AB Tranås bostäder måste nu fortsätta att utveckla sin verksamhet och visa att vi är det första valet både för de som arbetar inom offentlig verksamhet, söker en lokal eller letar en bostad.

Digitaliseringen av samhället närmar sig med stormsteg och den måste vi beakta i vår framtida verksamhet. Som medlem i SABO har vi gått med i "Digitaliseringsinitiativet". Tillsammans med de andra medlemsföretagen ska bolaget bli en starkare aktör. Målet är att vi ska bli ledande inom digitalisering och hitta innovationer som kan ge förbättringar inom flera områden inom tre år. I närtid inför vi ett nytt fastighetssystem, med mer automatiserad kundhantering för att öka vår servicegrad ytterligare.

Kommunfullmäktige i Tranås har godkänt AB Tranås bostäders första nyproduktion av bostäder på tjugosju år. Inom Kvarteret Vitsippan kommer vi att producera 25 lägenheter i tre huskroppar,

8 lägenheter - 2 rok, 12 lägenheter - 3 rok, 5 lägenheter - 4 rok. Upphandling pågår och byggstart blir våren 2019 och inflyttningsklart hösten 2020.

Under våren kommer vi genomföra en NKI-undersökning både bland våra bostads- och lokalhyresgäster. Resultatet från NKI-undersökningarna kommer att ha stor betydelse för hur vi ska utveckla företaget för att svara upp mot de krav och önskemål som våra hyresgäster har.

AB Tranås bostäder och Tranås Kommun arbetar tillsammans med att tillskapa en tioårig lokalförsörjningsplan. Dokumentet kommer att ligga till grund för vår gemensamma långsiktiga lokalplanering. Parallellt med detta och utifrån det uppdrag som ägaren gett oss, kommer vi ta fram en strategi för byggande av hyresfastigheter med utgångspunkt i kommunens beslutade bostadsförsörjningsprogram.

Tillväxtnmålet 20 000 invånare år 2025, ligger till grund för de projekt vi genomfört och de fastighetsutvecklingsprojekt vi har framför oss. Jag ser med tillförsikt fram emot många spännande år framöver där vi bygger ytterligare hyresrätter samtidigt som vi tillser att det finns verksamhetslokaler med god kvalitet och tillräcklig omfattning för kommunens tillväxtnmål.



Allmänt om verksamheten

AB Tranås bostäder 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 Tranås bostäder är ett helägt dotterbolag till Tranås Stadshus AB.

Viktiga händelser under året

AB Tranås bostäder har fått en ny VD. Magnus Nilsson har sedan 2018-09-01 efterträtt Sören Carp, som avslutat sin anställning på företaget.

Till Socialnämnden har vi slutfört investeringen av ett särskilt boende med 54 boendelägenheter på Råsvägen i Tranås. Projektet slutfördes under sommaren och lokalerna togs i bruk i september månad. Vi har även utvecklat fastigheten Häggatorpet 4, före detta Sommenbygdens Folkhögskola, till Vårdnavet. Lokalerna togs i bruk i oktober 2018.

Vi har även påbörjat stamreovering på delar av fastigheten inom Grävlingen 20. Projektet kommer att fortsätta under 2019.

Under året har två fusioner genomförts, dotterbolagen Fastighets AB Krassen 1 samt Aktiebolaget Säby 7:2 i Tranås har fusionerats in i moderbolaget.

Tillsammans med Tranås kommun har vi genomlyst processen för uppförandet av kommunala verksamhetslokaler och påbörjat arbetet med en 10-årig lokalförsörjningsplan.

AB Tranås bostäder har fattat beslut om att genomföra företagets första nyproduktion av bostäder på 27 år. Inom Kvarteret Vitsippan kommer vi att uppföra 25 lägenheter.

Kundundersökningen som genomfördes 2016 ligger till grund för vårt säkerhetsarbete som skapar ökad trygghet för våra kunder. Resultatet är att vi bland annat installerar säkerhetsdörrar till våra lägenheter, förbättrar låsfunktioner och genomför belysningsåtgärder på våra fastigheter.



Sören Carp efterträds av nye VDn Magnus Nilsson



En anrik fastighet renoverades och byggdes till. Nya Vårdnavet togs i bruk i oktober 2018.

Revisorer

Vid årsstämman 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.

Verkställande direktör

Magnus Nilsson

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutningar

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

Dessutom är bolaget medlem i HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening.

AB Tranås bostäders styrelse



Krister Rydholm
Ordförande

Tommy Färnemyhr
V. ordförande

Leif Osbeck
Styrelseledamot

Rickard Wallin
Styrelseledamot



Nils Lindqvist
Styrelseledamot

Bodil Nordgren
Suppleant

Catarina Edman
Suppleant

Jan Ehrlin
Suppleant



Hedvig Lindqvist
Suppleant

Richard Katisko
Suppleant

Styrelseledamöter

Krister Rydholm, ordf.
Tommy Färnemyhr, v. ordf.
Leif Osbeck
Rickard Wallin
Nils Lindqvist

Styrelsesuppleanter

Bodil Nordgren
Catarina Edman
Jan Ehrlin
Hedvig Lindqvist
Richard Katisko

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Uthyrningsläge

Under året har vi haft vakanser vid omflyttningar och i samband med stamreoveringen på Grävlingen 20. Stamreoveringen innebär att vi har ett antal evakueringslägenheter på Fabriken 25, 26. Detta för att hyresgästerna måste flytta ut under pågående reovering.

Omflyttning

Omflyttningsfrekvensen för 2017 blev 14,5%, vilket är den lägsta i AB Tranås bostäders historia. Omflyttningsfrekvensen 2018 blev 19,5%, mycket beroende på våra seniorboenden, som ökade från 7,9 % till 23%.

OMRÅDE	Tot lgh	2018		2017	
		Antal	%	Antal	%
Furan 1, 2	22	3	13,6	3	13,6
Fabriken 25, 26	193	36	18,7	30	15,5
Grävlingen 20	46	10	21,7	9	19,6
Lyktan 10	17	4	23,5	2	11,8
Norrmalm 14	28	7	25,0	10	35,7
Biljarden 14	32	3	9,4	2	6,3
Södra Dalen 9	19	2	10,5	4	21,1
Summa	357	65	18,2	60	16,8
<i>Seniorboende</i>					
Berget 1	84	19	22,6	7	8,3
Södra Dalen 7	24	7	29,2	2	8,3
Södermalm 11	18	3	16,7	1	5,6
Summa	126	29	23,0	10	7,9
Totalt	483	94	19,5	70	14,5
Mål			16,0		22,0

Hyresförhandling

Förhandlingen med Hyresgästföreningen Sydost gällande hyrorna för 2019 genomfördes i november. Resultatet blev en överenskommelse om hyreshöjning på 2,5%.

Investering, ombyggnad och underhåll

Linderås skola, Nybyggnad av lokaler för undervisning och fritidshem

I anslutning till Linderås skola har AB Tranås bostäder på uppdrag av Barn- & Utbildningsnämnden genomfört nybyggnad av lokaler för undervisning och fritidshem. De nya lokalerna ersätter tidigare baracker som i samband med projektet avyttrades. Projektkostnad 8,2 Mkr.

Kv. Ekmarksberg 1:7, Folkets Park, tillfällig etablering av förskola

Under perioden januari-mars etablerades ytterligare två förskoleavdelningar i anslutning till Parkens Förskola. Modulerna hyrs från Flexator AB under en period av max fem år. Projektkostnad 1,3 Mkr.

Kv. Blodroten 1, Råsvägen Särskilt boende nybyggnad för Socialnämnden

Nybyggnad av 54 boendelägenheter för särskilt boende färdigställdes under juni månad, inflyttning av boende under september månad. Projektet är det första som har genomförts inom det upphandlade Partneringsarbetet med NCC. Projektkostnad 165 Mkr.

Kv. Häggatorpet 2 & 4, Om- & tillbyggnad för Socialnämnden

Under året genomfördes en om- & tillbyggnad av lokalerna med anpassning för hemtjänsten och hemsjukvården. Verksamheten samordnas på detta sätt till ett strategiskt läge och arbetar nu under det gemensamma namnet Vårnvet. Projektkostnad 18 Mkr.

Kv. Södra Dalen 9, Renovering av fasad och balkonger samt utemiljö i egen regi

Under de senaste fem åren har fastigheten genomgått en omfattande renovering. Under 2018 har byggnadens fasad målats, balkongerna renoverats samt innergården fått ny markbeläggning, uteplats, gräs, planteringsytter och belysning. Renoveringen är nu slutförd. Projektkostnad 2,5 Mkr.

Kv. Grusåsen 3, Holavedsgymnasiet - Förbättring av tillgänglighet

Nya hissar, trappor och passager tillskapades inom byggnaderna. Genom dessa åtgärder har ytterligare tolv klassrum full tillgänglighet samt bättre förbindelse till skolans bibliotek. En upprustning genomfördes också av huvudfoajén med nya undertak och ny belysning. Projektkostnad 17,5 Mkr.



Invigning av nya lokaler till barnen i Linderås



Renovering av Södra Dalen - fasad, balkonger och innergård



Om- och tillbyggnad av Fröafallsskolan

Förstudier/Projekteringar 2018

Under året har flera förstudier, utredningar och projekteringar genomförts. Den största delen av arbetet har skett i projekt för Barn- & utbildningsnämnden.

Projektering och upphandlingsunderlag har tagits fram för nyproduktion av 25 marklägenheter vid Kv. Vitsippan 17 – den första nyproduktionen av bostäder för AB Tranås bostäder på 27 år.

Nedanstående projekt omfattas inom förstudier och projektering:

- Kv. Korsörten 2, Fröafallsskolan – om- och tillbyggnad av undervisningslokaler
- Kv. Krassen 1, Fröafallsskolan – om- och tillbyggnad för undervisningslokaler, tillagningskök och matsal
- Kv. Grusåsen 3, Holavedsgymnasiet – nybyggnad av undervisningslokaler
- Kv. Snäckan 1, Ängaryds Förskola – om- och tillbyggnad med en avdelning
- Kv. Vitsippan 17 – markbostäder
- Stadshuset, tillgänglighetsförbättring vid huvudentré

Kvalitetsarbete

Fortlöpande arbeten har genomförts under året för att säkerställa att företaget följer kvalitetsledningssystemet. I december 2018 utförde Qvalify den årliga kvalitetsrevisionen enligt den nya FR2000:2017 standarden. Ett reviderat kvalitetskrav för vår fortsatta certifiering. Utöver kvalitet, miljö, arbetsmiljö, kompetens och brandskydd, innefattar nu ledningssystemet även socialt ansvarstagande.

Vi har också byggt upp och implementerat ett nytt dokumenthanteringssystem. Systemet ger alla berörda tillgång till nödvändig information om våra fastigheter.

Miljöarbete

Under 2018 har vi beslutat att fortsätta vår satsning på soleanläggningar och investera i ytterligare två anläggningar på fastigheterna Korsörten 2, effekt 100 kW och Snäckan 1, effekt 42 kW.

Arbetsmiljö

AB Tranås bostäder arbetar aktivt med att förebygga tillbud och olyckor och håller oss väl uppdaterade om förändringar i lagar och andra krav. Under 2018 har vi bildat en arbetsmiljögrupp som har påbörjat en genomlysning och uppdatering av AB Tranås bostäders styrdokument avseende arbetsmiljö.

Olyckor och tillbud

Under 2018 rapporterades ett tillbud av lindrigare karaktär.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



Återkommande besiktningar

Myndighetsbesiktningar i AB Tranåsbostäders fastighetsbestånd sker enligt de lagar och krav som ställs på oss som fastighetsägare. Besiktningar som utförs årligen är exempelvis obligatorisk ventilationskontroll, säkerhetsbesiktningar av hissar, tryckkärl, portar m.m, elsäkerhetsbesiktningar, brandlarm och sprinkleranläggningar, gymnastikredskap samt lekplatsbesiktningar.

Energi

Under året har en tredjedel av vattenmätarna i vårt fastighetsbestånd kopplats upp med automatavläsning. Under 2019 ska samtliga vattenmätare vara uppkopplade.

Den totala energianvändningen minskade med cirka nio kWh per kvadratmeter i jämförelse med föregående år.

Den totala produktionen av el från solenergi uppgick till 40 MWh 2018, vilket innebär 0,5% av AB Tranåsbostäders totala elförbrukning.

Underhåll

De största underhållsåtgärderna; ny belysning på bandyplanen på Bredstorp, ny vattenrening och bassängduk i simhallens lilla bassäng, renovering av omklädningsrum till gymnastiken i Hubbarpskolan samt renovering av hotellrum på Stadshotellet. Utöver detta har ett stort antal mindre projekt genomförts.

Energiprojekt

Vi har fortsatt vår utbyggnad av uppkoppling av fastigheter till överordnad styrning och övervakning. Ett antal undercentraler har moderniserats och ventilationsaggregat har bytts ut för att minska vår energiförbrukning.

Digitalisering

Fastighetsbranschen ligger efter den övriga marknaden avseende digitalisering. Vi har därför valt att ansluta oss till SABO:s satsning "Digitaliseringsinitiativet". Detta för att tillsammans med dem och övriga allmännyttiga bostadsföretag hitta affärsmodeller, ställa krav på marknaden på öppna system och hitta affärslösningar.

Förväntad utveckling

AB Tranåsbostäder är en viktig aktör i förverkligandet av Tranås kommuns tillväxtmål. I enlighet med vårt ägardirektiv kommer vi att ta fram en strategi för byggande av hyresbostäder med utgångspunkt i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Vi kommer att genomföra vårt bostadsprojekt inom Kv. Vitsippan där tjugofem lägenheter beräknas färdigställas hösten 2020.

Digitaliseringen är på stark frammarsch inom fastighetsbranschen. Ett arbete inleds nu med att identifiera vilken affärsnytta digitaliseringen kan ge för AB Tranåsbostäder samt säkerställa att de fibernät vi moderniserar klarar av samhällets framtida krav.

Tillsammans med vår största hyresgäst, Tranås kommun, har vi ett flertal planerade projekt där hyreskostnaden för kommunen samt AB Tranåsbostäders investeringsvolym ska beslutas av Kommunfullmäktige i Tranås.

Framtida investeringsprojekt avseende lokaler och bostäder innebär att bolagets låneskuld kommer att öka och att soliditeten beräknas sjunka.

Utifrån den av styrelsen beslutade finansieringsplanen arbetar vi aktivt med våra samarbetspartners för att minimera bolagets finansieringsrisk.

Under 2019 kommer vi att genomföra en omorganisation inom vår fastighetsavdelning. Detta för att förbättra ledningen och ansvarsfördelningen i enlighet med AB Tranåsbostäders kvalitetsledningssystem.

Parallellt med detta kommer vi under året implementera ett nytt fastighetssystem för att säkerställa processer och förbättra servicen för våra hyresgäster.

Vår målsättning är att verka för en långsiktig hållbar samhällsutveckling genom att aktivt arbeta utifrån de av FN beslutade Globala Hållbarhetsmålen, Agenda 2030.



Interiör från Råsvägens särskilda boende där inflyttningen skedde i september 2018

Ekonomi - Översikt resultat och ställning 2018-2014

	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelseintäkter (tkr)	149 472	138 710	136 566	134 096	126 396
Resultat efter finansiella poster (tkr)	18 476	16 698	16 026	17 837	7 650
Balansomslutning (tkr)	915 658	832 910	679 333	638 048	606 723
Soliditet (EK/TK) (%)	22,3	22,7	25,6	25,3	24,8
Skuldsättningsgrad (S/EK)	3,8	3,7	3,2	3,2	3,0
Antal förvaltade lägenheter	681	681	681	682	682
-varav servicelägenheter	198	198	198	198	198
Area bostäder	38 053	36 186	36 178	36 270	36 270
Area lokaler	123 854	118 532	116 202	116 431	116 386

Eget kapital 2018-12-31

Bundet eget kapital

Fritt eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Bal res inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	1 850	60 501	110 650	173 001
Fusionsresultat			-547	-547
Årets resultat			12 513	12 513
Vid årets utgång	1 850	60 501	122 616	184 967

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 122 616 676, behandlas enligt följande;

Utdelning (18 500 aktier x 108 kr)	2 000 000
Balanseras i ny räkning, kr	120 616 676
	122 616 676

Styrelsens har gjort en bedömning av bolagets ekonomiska ställning samt möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Utdelningen påverkar bolagets soliditet som efter utdelning, allt annat lika, skulle uppgå till 22,1%. Bolagets soliditet bedöms även efter den föreslagna utdelningen och under rådande marknadsförutsättningar motsvara de krav som ställs för den verksamhet bolaget bedriver.

Styrelsens bedömning är att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital och likviditet.

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

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2018	2017
Nettoomsättning	2	146 788	136 159
Övriga förvaltningsintäkter	3	<u>2 684</u>	<u>2 550</u>
		149 472	138 710
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4, 5, 6, 7	<u>-109 202</u>	<u>-102 127</u>
Bruttoresultat		40 270	36 582
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 6, 7	-10 344	-8 342
Övriga förvaltningskostnader		<u>-671</u>	<u>-646</u>
Rörelseresultat		29 255	27 595
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	20	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-10 799</u>	<u>-10 915</u>
Resultat efter finansiella poster		18 476	16 698
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-2 687	-13 020
Bokslutsdispositioner, övriga	10	<u>-2 850</u>	<u>1 850</u>
Resultat före skatt		12 939	5 528
Skatt på årets resultat	11	<u>-426</u>	<u>-1 548</u>
ÅRETS RESULTAT		12 513	3 980

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	12	<u>615</u>	<u>-</u>
		615	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13, 14	791 004	601 575
Inventarier, verktyg och installationer	15	40 100	31 118
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	<u>70 487</u>	<u>182 147</u>
		901 591	814 840
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17	-	6 264
Andelar i intresseföretag	18	40	40
Andra långfristiga fordringar	21	<u>191</u>	<u>215</u>
		<u>231</u>	<u>6 519</u>
Summa anläggningstillgångar		902 437	821 359
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		431	174
Fordringar hos koncernföretag	22	195	588
Aktuell skattefordran		5 072	1 905
Övriga fordringar		1 614	2 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	<u>2 528</u>	<u>3 274</u>
		9 840	8 169
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	32	<u>3 381</u>	<u>3 382</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>13 221</u>	<u>11 550</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		915 658	832 910

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	25	1 850	1 850
Reservfond		<u>60 501</u>	<u>60 501</u>
		62 351	62 351
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		110 103	106 670
Årets resultat		<u>12 513</u>	<u>3 980</u>
		<u>122 616</u>	<u>110 650</u>
		184 968	173 002
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	26	20 640	17 790
Periodiseringsfonder	27	<u>3 508</u>	<u>3 100</u>
		24 148	20 890
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	<u>7 272</u>	<u>5 787</u>
		7 272	5 787
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	625 264	434 894
Checkräkningskredit		10 387	138 673
Övriga skulder		<u>67</u>	<u>134</u>
		635 718	573 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	20 180	15 280
Leverantörsskulder		16 847	17 198
Skulder till koncernföretag		8 399	5 890
Övriga skulder		1 544	1 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	<u>16 583</u>	<u>19 750</u>
		<u>63 553</u>	<u>59 531</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		915 658	832 910

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR		2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		18 476	16 698
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	<u>27 198</u>	<u>23 283</u>
		45 674	39 981
Betald inkomstskatt		<u>-3 104</u>	<u>-4 729</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		42 570	35 252
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		6 402	- 167
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>-25 268</u>	<u>4 276</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 704	39 361
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-88 666	-176 192
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		825	362
Resultat överlåtande företag vid fusion	33	-119	-
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>24</u>	<u>1 043</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-87 936	-174 787
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	13 000
Upptagna lån		66 918	135 446
Lämnade koncernbidrag		<u>-2 687</u>	<u>-13 020</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		64 231	135 426
Årets kassaflöde		-1	-1
Likvida medel vid årets början		<u>3 382</u>	<u>3 383</u>
Likvida medel vid årets slut	32	3 381	3 382

NOTER

Belopp i tkr 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.

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar

Nyttjandeperiod

Goodwill

5 år

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	75-100 år
Fasad	40 år
Yttertak	40 år
Fönster	40 år
Snickerier	35-50 år
El, ventilation och värmesystem	40-45 år
Tekniska installationer	15-20 år
Restpost	40-50 år

Övriga avskrivningar

Markanläggningar 20 år

Inventarier 8-20 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

Företaget 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 eventualförpliktelse 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	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	27 692	27 331
Hysesbortfall bostäder	-313	-114
Hysesintäkter bostäder, blockförhyrt	17 222	13 550
Rabatt bostäder	-125	-127
Tillval	419	332
Gästrumslägenhet	7	11
Hysesintäkter lokaler	102 021	95 799
Hysesbortfall lokaler	-946	-1 381
Hysesintäkter garage, p-platser	891	831
Hysesbortfall garage, p-platser	-82	-73
	<u>146 788</u>	<u>136 159</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	2018	2017
Ersättning från hyresgäster	21	38
Realisationsvinster	219	-
Extern förvaltning	141	169
Försäkringsersättning	667	628
Övrigt	<u>1 635</u>	<u>1 716</u>
	2 684	2 550
Not 4 Fastighetskostnader	2018	2017
Driftkostnader		
Personal	-11 466	-10 442
Fastighetsskötsel	-9 298	-7 697
Reparationer	-9 904	-10 816
Underhåll	<u>-17 473</u>	<u>-18 415</u>
	-48 141	-47 371
Uppvärmning		
Bränslekostnader	-10 386	-9 717
Övrig förbrukning		
Fastighetsel	-8 824	-8 010
Vatten	-2 544	-2 749
Sophantering	<u>-2 000</u>	<u>-2 037</u>
	-13 368	-12 795
Övriga driftkostnader		
Försäkring	-1 498	-1 313
Medel till hyresgästföreningen	-401	-406
Av- och nedskrivningar	-26 410	-22 262
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-1 510	-1 507
Övrigt	<u>-7 488</u>	<u>-6 756</u>
	-37 307	-32 245
Summa fastighetskostnader	-109 202	-102 127
Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2018	2017
<i>KPMG AB, Jerker Stenqvist</i>		
Revisionsuppdrag	-125	-117
Andra uppdrag	-21	-16
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag, lekmannarevisor	-9	-9

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

<i>Medelantalet anställda</i>	2018	varav män	2017	varav män
Sverige	25	68%	24	68%

<i>Redovisning av könsfördelning i företagsledningar</i>	2018-12-31 Andel kvinnor	2017-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	0%	20%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2018	2017
Löner och ersättningar	-11 865	-11 174
Sociala kostnader	-5 729	-5 042
(varav pensionskostnad 1)	-(1 466)	-(1 206)

1) Av företagets pensionskostnader avser -317 (f. å. -337) företagets ledning. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2018		2017	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-1 243	-10 622	-1 280	-9 894

Avgångsvederlag

Med VD har avtalats om avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner vid uppsägning från företagets sida.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018	2017
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-22 059	-18 628
Inventarier, verktyg och installationer	<u>-4 687</u>	<u>-4 009</u>
	-26 745	-22 637
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-26 410	-22 262
Centrala administrations- och försäljningskostnader	<u>-335</u>	<u>-375</u>
	-26 745	-22 637

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter, externa	<u>20</u>	<u>18</u>
	20	18

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader, externa	-8 213	-9 555
Kreditavgifter, borgen	<u>-2 585</u>	<u>-1 360</u>
	-10 799	-10 915

Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga	2018	2017
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	-2 850	-1 650
Periodiseringsfond, årets återföring	<u>–</u>	<u>3 500</u>
	-2 850	1 850

Not 11 Skatt på årets resultat	2018	2017
Aktuell skattekostnad	32	-35
Uppskjuten skatt	<u>-458</u>	<u>-1 513</u>
	-426	-1 548

Avstämning av effektiv skatt		2018		2017
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		12 939		5 528
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0	-2 847	22,0	-1 216
Ej avdragsgilla kostnader	0,7	-97	1,0	-54
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	0	0,0	2
Justering mellan årets bokförings- och skattemässiga avskrivningar	-22,0	2 840	-22,3	1 234
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,8	103	0,0	–
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	32	0,0	–
Omvärdering av uppskjuten skatt	<u>3,5</u>	<u>-458</u>	<u>27,4</u>	<u>-1 513</u>
Redovisad effektiv skatt	3,3	-426	28,0	-1 548

Omvärdering av uppskjuten skatt har skett med skattesatsen 20,6% med grund i att det beräknas bli aktuellt med avyttring av fastigheter tidigast år 2021.

Not 12 Goodwill	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	–	–
Rörelseförvärv/Fusion	<u>1 025</u>	<u>–</u>
Vid årets slut	1 025	–
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	–	–
Rörelseförvärv/Fusion	<u>-410</u>	<u>–</u>
Vid årets slut	-410	–
Redovisat värde vid årets slut	615	–

Not 13 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	876 692	820 379
Rörelseförvärv/Fusion	6 499	–
Nyanskaffningar	206 037	57 418
Avyttringar och utrangeringar	<u>-1 407</u>	<u>-1 105</u>
Vid årets slut	1 087 820	876 692

Forts. Not 13	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-252 717	-234 432
Rörelseförvärv/Fusion	-377	-
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	736	343
Årets avskrivningar	<u>-22 059</u>	<u>-18 628</u>
	-274 416	-252 717
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	<u>-22 400</u>	<u>-22 400</u>
	<u>-22 400</u>	<u>-22 400</u>
Redovisat värde vid årets slut	791 004	601 575

Varav mark	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	40 371	40 191

Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	974 940	888 039
Vid årets slut	1 340 860	974 940

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsmetod. Ortsprismetoden utgår från ett på marknaden erkänt värderingsprogram som gör bedömningar utifrån redovisade jämförelseköp.

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.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	61 137	51 039
Nyanskaffningar	14 274	10 858
Avyttringar och utrangeringar	<u>-2 612</u>	<u>-760</u>
	72 800	61 137
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-30 019	-26 523
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 007	418
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-4 688</u>	<u>-3 914</u>
	-32 700	-30 019
Redovisat värde vid årets slut	40 100	31 118

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	182 147	74 230
Rörelseförvärv/Fusion	405	-
Färdigställda	-156 738	-41 385
Investeringar	<u>44 673</u>	<u>149 302</u>
Redovisat värde vid årets slut	70 487	182 147

Not 17 Andelar i koncernföretag			2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början			10 264	10 264
Fusion			<u>-10 264</u>	<u>-</u>
			0	10 264
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början			-4 000	-4 000
Fusion			<u>4 000</u>	<u>-</u>
			-	-4 000
Redovisat värde vid årets slut			-	6 264
Under året har bolagets tidigare dotterbolag fusionerats in i moderbolaget.				
			2018-12-31	2017-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	Redovisat värde	Redovisat värde
AB Säby 7:2 i Tranås, org nr 556787-5595, Tranås	1 000	100,0	-	1 214
Fastighets AB Krassen 1, org nr 559054-5504, Tranås	50 000	100,0	<u>-</u>	<u>5 050</u>
			-	6 264
Eget kapital			-	1 465
Årets resultat			-	77

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

Not 18 Andelar i intresseföretag	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	<u>40</u>	<u>40</u>
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Not 19 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

Skulder	2018-12-31		2017-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	-	-10 734	-	-10 496
Realränteswap	<u>-</u>	<u>-12 863</u>	<u>-</u>	<u>-15 256</u>
	-	-23 597	-	-25 751

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 249,7 Mkr. Swapparna betalas med fast ränta respektive en fast ränta plus KPI-ränta vad gäller realränteswappen. Den totala låneskulden med rörlig ränta är 449,8 Mkr.

Not 20 Uppskjuten skatt	Redovisat värde	2018-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	<u>791 004</u>	<u>755 725</u>	<u>35 279</u>
	791 004	755 725	35 279

Forts. Not 20	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	2018-12-31 <i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	—	7 272	7 272
Uppskjuten skattefordran/skuld	—	7 272	7 272

	<i>Redovisat värde</i>	2017-12-31 <i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	601 575	575 269	26 306
	601 575	575 269	26 306

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	2017-12-31 <i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	—	5 787	5 787
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	5 787	5 787

Not 21 Andra långfristiga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	215	1 258
Reglerade fordringar	-24	- 1 043
Redovisat värde vid årets slut	191	215

Not 22 Fordringar hos koncernföretag	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	588	—
Tillkommande/avgående fordringar	-393	588
	195	588

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda fakturor	2 528	3 269
Ränteintäkter	—	6
	2 528	3 274

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 122 616 676, disponeras enligt nedan:

Utdelning (18 500 aktier x 108 kr)	2 000 000
Balanseras i ny räkning, kr	120 616 676
	122 616 676

Not 25 Antal aktier och kvotvärde		
Stamaktier	18 500	
Kvotvärde	100	
Not 26 Ackumulerade överavskrivningar		
	2018-12-31	2017-12-31
Maskiner och inventarier	<u>20 640</u>	<u>17 790</u>
	20 640	17 790
Not 27 Periodiseringsfonder		
	2018-12-31	2017-12-31
Avsatt räkenskapsår 2016	3 475	3 100
Avsatt räkenskapsår 2017	<u>33</u>	<u>-</u>
	3 508	3 100
Not 28 Långfristiga skulder		
	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	490 857	290 444
Övriga skulder	67	134
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	144 794	283 122
Övriga skulder	-	-
	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
	Inga	Inga
Tranås kommun har ställt borgen för samtliga lån.		
Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror	12 110	11 732
Upplupna kostnadsräntor	425	371
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	612	626
Upplupna semesterlöner	666	778
Övriga poster	<u>2 770</u>	<u>6 244</u>
	16 583	19 750
Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Garantifond Fastigo	225	208
Not 31 Betalda räntor och erhållen utdelning		
	2018	2017
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	18	16
Erlagd ränta	-8 214	-9 555
Not 32 Likvida medel		
	2018-12-31	2017-12-31
Kassamedel	8	8
Banktillgodohavanden	<u>3 373</u>	<u>3 373</u>
	3 381	3 382

Not 33 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	2018	2017
Avskrivningar	26 745	22 637
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	452	646
Resultat överlåtande företag vid fusion	-119	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	1	-
	<u>27 079</u>	<u>23 283</u>

Not 34 Koncernuppgifter

Företaget ingår i en koncern och omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Tranås Stadshus AB, org nr 556635-4899.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 24,5% (f å 25,2%) av inköpen och 0% (f å 0%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 35 Fusion

Under året har AB Säby 7:2 i Tranås med organisationsnummer 556787-5595 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i AB Säby 7:2 i Tranås per fusionsdagen 2018-12-27 framgår nedan.

	Belopp per	2018-12-27
Nettoomsättning		200
Rörelseresultat		140
Anläggningstillgångar		1 239
Omsättningstillgångar		27
Obeskattade reserver		408
Skulder		<u>17</u>
		1 691

Under året har Fastighets AB Krassen 1 med organisationsnummer 559054-5504 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Fastighets AB Krassen 1 per fusionsdagen 2018-12-27 framgår nedan.

	Belopp per	2018-12-27
Nettoomsättning		34
Rörelseresultat		-18
Anläggningstillgångar		19 120
Omsättningstillgångar		<u>5 488</u>
		24 608

Tranås 2019-02-14

Krister Rydholm <i>Ordförande</i>	Leif Osbeck
Tommy Färnemyhr <i>Vice ordförande</i>	Nils Lindqvist
Rickard Wallin	Magnus Nilsson <i>Verkställande direktör</i>

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-21

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 2018. 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 2018 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 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

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 misstag, 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 revisionsmed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 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 revisionsmed 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.

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

Tranås 2019-02-21

Jerker Stenqvist

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2018

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 2018 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 2019-02-14

Birgitta Andersson

Lekmannarevisor

FÖRVALTADE FASTIGHETER 2018-12-31 (TKR)

AB TRANÅSBOSTÄDER

FASTIGHETSBECKEN.	Färdig/ Anskaffn.år	Adress / Verksamhet	Anskaffn märk	Anskaffn byggnader	Värde- minskn.	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta i m ²	Hyra/m ² 2018-12-31	Lokal antal	Lokaler yta i m ²	Garage antal
BERGET 1	1981	Piratens gata 3 - 9	1 123	76 248	33 633	43 738	42 487	84	4 832	1 034			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	3 330	6 828	10 168	32	1 956	874	3	198	4
BLODROTEN 1	2015- 2017	Råsvägen 2, förskola	1 292	40 367	820	40 839	4 200				1	1 900	
BLODROTEN 1 *	2015- 2018	Råsvägen 4, särskilt boende	974	126 800	1 330	126 444		54	1 867		1	3 456	
BREDSTORP 3:4 o 3:5	2011	Mossebo dagcenter	108	1 010	229	889					2	490	
BÄRNSTENEN 4 *	1970- 1998	Östanå	328	43 452	16 980	26 800		79	1 635		1	3 227	
EKMARKSBERG 1:6	2010	Dagcenter	38	524	400	162					1	193	
EKMARKSBERG 1:7	2010	Folkets Park	2 126	13 153	3 447	11 832	10 369				6	5 053	2
FABRIKEN 25	1963	Fabriksgatan 3	364	30 735	7 770	23 329	18 792	55	3 681	977			8
FABRIKEN 26	1963- 1964	Ydrevägen 5 - 11	728	39 065	16 225	23 568	38 154	138	7 363	982	1	106	39
FURAN 1	1949- 1986	Torpgatan 2	79	3 039	1 595	1 523	3 398	12	615	961	2	121	2
FURAN 2	1959- 1992	Torpgatan 4	67	2 327	1 241	1 153	3 102	10	628	920	1	44	3
GILLESSTUGAN 1	2010	Gillesstugan	77	130	25	182	72				1	134	
GRUSÅSEN 3	2011	Bredstorps IP	2 509	19 868	3 767	18 610					4	8 434	
GRUSÅSEN 3	2009	Holavedsgymnasiet	2 194	57 245	12 105	47 334					3	14 493	
GRUSÅSEN 3	2009	Junkaremålsskolan	2 034	29 947	8 590	23 391					2	13 841	
GRUSÅSEN 3	2009	Målet	110	3 043	897	2 256					1	646	
GRUSÅSEN 3	2009	Säkerhetscentrum	292	24 427	7 156	17 563	12 824				1	2 639	
GRUSÅSEN 3	2009	Idrottshall	203	3 842	1 138	2 907					1	2 937	
GRUSÅSEN 3	2009	Simhall	277	11 092	2 636	8 733					1	1 911	
GRÄVLINGEN 20	1959	Söderlingsg 1 - 5	1 715	24 959	9 422	17 252	14 101	46	2 913	950	1	140	6
HÄGGATORPET 4	1920- 2018	Vårdnavet	108	15 656	2 023	13 741					1	1 000	
HÄGGATORPET 2 *	1963- 1979	Lövstagården	447	36 704	12 727	24 424		49	1 424		1	2 401	
HÄSTDROSKAN 3	2011	Vagnsmuseet	47	96	14	129					1	790	
KARTRITAREN 1	2009	Norrskolan	544	21 011	5 553	16 002					1	2 570	
KARTRITAREN 1 *	1993	Uvaberg, Murareg 2	700	18 593	8 059	11 234	11 549	32	1 223		1	1 185	
KATARPS NORRGÅRD 1:4	1988	Enebackens förskola	150	2 606	1 509	1 247					1	398	
KOMETEN 26	2010	Föreningslokal	149	935	649	435	275				1	120	
KORSÖRTEN 2	2008	Fröafallsskolan (fd kyrka)	160	1 898	571	1 487					1	270	
KORSÖRTEN 2	2009	Fröafallsskolan	623	4 402	1 234	3 791					1	4 184	

FASTIGHETSBECKEN.	Färdig/ Anskaffn.år	Adress / Verksamhet	Anskaffn mark	Anskaffn byggnader	Värde- minskn.	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta i m ²	Hyra/m ² 2018-12-31	Lokal antal	Lokaler yta i m ²	Garage antal
KORSÖRTEN 2	2009	Fröafalls förskola	420	11 749	1 582	10 587					1	590	
KRASSEN 1	2016	Fröafallsskolan	87	90	9	168	474				1	500	
KRONHJORTEN 1	1989	Åsvallehults förskola	125	8 169	2 442	5 852					1	670	
LINDERÅS 3:23	2009	Linderås skola	175	8 569	306	8 438					1	1 000	
LYKTAN 10	1906- 1954	Storg 24, Ågatan 15	3 520	21 316	14 651	10 185	11 624	17	1 721	793	6	1 257	
LYKTAN 11	1954	Storg 22, Ågatan 13	3 850	59 534	23 600	39 784	32 200				15	6 749	
MALEN 1	2009	Tallbackens förskola	740	12 881	1 706	11 915					2	1 876	
NORRA DALEN 6	1985	Storgatan 52	194	15 072	10 430	4 836	6 006				5	1 769	
NORRA DALEN 6	2009	Eriksbergs museum	46	529	155	420					1	582	
NORRMALM 14	1908- 1958	Storg 59, Nygatan 32	1 336	7 837	2 727	6 446	8 232	28	1 506	957	6	543	
SNÄCKAN 1	1977	Ängaryds förskola	139	1 538	1 013	664					1	610	
SNÄCKAN 1	2009	Ängaryds gård	135	138	37	236	1 517				1	661	
STADSHUSET 2	2009	Stadshuset	200	6 352	1 108	5 444	7 904				1	3 157	
STALLBERGA 7:118	2009	Sommens skola	523	18 164	2 685	16 002					3	2 151	
SÅBY 7:2	2010	Stationshuset	92	1 568	421	1 239	392				1	310	
SÖDERMALM 11	1991	Storg 10, Ågatan 3	305	21 771	12 159	9 917	11 148	18	1 191	1 055			
SÖDERMALM 11 *	1991	Storg 10, Ågatan 3						8	324		1	163	
SÖDRA DALEN 7	1991	Piratens g 6, Storg 48	885	13 064	4 612	9 337	11 423	27	1 749	1 028	1	190	15
SÖDRA DALEN 9	2012	Storg 42/Piratens g 10/Falkg 9	2 346	20 973	6 306	17 013	10 826	16	1 396	1 002	5	755	
TELEFONEN 15	1948	V Järnvägsgatan 3	336	3 133	1 286	2 183	1 053				1	1 134	
TELLUS 2	1920- 1992	Kulturskolan, Tingsv 4	500	5 377	3 728	2 149					1	865	
TRANÅSKVARN 1:4	2011	Näckström	444	3 391	741	3 094					5	3 938	
UTSIKTEN 2	2011	Höganloft									1	50	
VITSIPPAN 17	1928- 1968	Storgatan 101, Fredsgatan 1	500	34 835	18 020	17 315					8	3 945	
VÄSTAN 1	1972	Junkaremålens förskola	125	2 204	1 344	985					1	543	
VÅTINGE 1:28	2009	Gripenbergs skola	746	3 622	886	3 482					1	1 478	
ÄNGARYD 4:8	2008	Hagadals förskola	178	14 244	2 989	11 433					1	850	
ÄNGARYD 4:8	2009	Hubbarpsskolan	694	6 607	1 863	5 438					1	3 671	
ÄNGARYD 4:8	2009	Ängarydsskolan	702	31 033	7 801	23 934					5	5 968	
ÄNGARYD 4:9	2011	Griftegården	108	5 962	691	5 379					4	1 278	
SUMMA			40 370	1 001 701	290 373	751 698	272 290	735	38 053		127	123 854	82

*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