

# ÅRSREDOVISNING 2016





# AB TRANÅSBOSTÄDER 2016



## 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.





# 2016

## 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 2016.

## VD har ordet

Vi har under året genomfört ännu en kundundersökning tillsammans med AktivBo, avseende både bostäder och lokaler. Åter kan vi konstatera att vi har mycket nöjda kunder, även om vi har tappat något på ett par områden jämfört med den föregående NKI-undersökningen. Detta föranleder att vi, än mer, kommer fokusera på arbetet med kunden i centrum de närmaste åren.



Tillväxtmålet och Stadsvisionen har under många år legat som grund för de satsningar vi genomfört och de enorma utmaningar vi har framför oss. För att säkerställa genomförandet av alla stora byggprojekt har vi under året utfört en byggpartnerupphandling. För att på ett optimalt sätt upphandla enligt LOU-regelverket, har vi samarbetat med Magnus Josephson AB. NCC Sverige AB vann upphandlingen och samarbetet kommer att pågå under de närmaste fem åren.

Den första utmaningen gäller byggnation av Råsvägens äldreboende med 54 lägenheter i särskilt boende, c:a 150 Mkr.

Jag väljer även i år att redovisa några av de kommande projekten här:

- Arena Tranås, Multiarena
- Kv. Läroverket, till- och ombyggnad
- Grundskola, inkl. idrottshall, nybyggnad
- Förskola, nybyggnad
- Grundskolor, ombyggnad x 2
- Förskolor, tillbyggnad x 2
- Stadshus, om- och tillbyggnad
- Folkets Park, ombyggnad
- Förvaltningsfastigheter, ombyggnad x 3
- Skolmoduler, etablering
- Lägenheter, ombyggnad
- Markbostäder, nybyggnad
- Punkthus, nybyggnad

Under flera år har vi skapat nya bostäder genom att för-täta och förädla i befintligt fastighetsbestånd. Nu är vi nära en lösning för bostadsbyggnation av ett 20-tal markbostäder i Kv. Vitsippan. Under våren 2017 påbörjas detaljplanearbetet och, om vi har marknaden med oss, ska vi kunna ha en inflyttning våren 2019. Tranås bostäder har också begärt option på markområde för att kunna bygga bostäder i Junkaremålsens Backar.

Jag vill tacka alla medarbetare för det gedigna arbete som ni utför och nu tar vi ytterligare ett steg framåt, med fokus på organisationsutveckling och kunden i centrum. Tranås bostäder står starka och rustade att fullfölja vår del av stadsutvecklingen i Tranås. Med spänning ser vi nu fram emot en kreativ och tydlig beslutsprocess för respektive projekt.

Tillsammans driver vi utvecklingen av Tranås framåt med full kraft.

## Allmänt om verksamheten

AB Tranås bostäder äger, bygger och förvaltar fastigheter inom Tranås kommun. Vi ska med bra service och kunskaper 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

Tranås bostäder inklusive dotterbolag har under året, som ett led i tillväxtmålet, genomfört fem fastighetsaffärer. Fastigheterna Plogen 12-14 har sålts till Tranås kommun för 3 Mkr. För att möjliggöra en byggnation av fem kedjehus i anslutning till Östanå Servicehus, har vi sålt en del av marken till Bärnstenen 4 för 200 kkr. Fastigheten Telegrafan 8 har sålts till Tranås kommun, för bokfört värde, befintliga hus kommer att rivas.

Vårt dotterbolag AB Säby 7:2, som ägare till stationsområdet, har sålt ett större markområde och garagebyggnad till Tranås kommun för 2,2 Mkr.

För att skapa utvecklingsmöjligheter för Fröafallskolan har vi under året köpt bolaget Fastighets AB Krassen 1, innehållande fastigheten med samma namn, till en köpeskilling av 5 Mkr.

Under våren genomförde vi åter en kundundersökning, både på bostads- och lokalsidan. Nöjdhetsindex visar även denna gång på att vi har mycket nöjda kunder.

För att säkerställa genomförandet av de omfattande byggnadsprojekt vi har framför oss, utförde vi under våren en upphandling gällande byggpartner för stadsbyggnads- och lokalutveckling i Tranås. Efter utvärdering av anbuderna antogs NCC Sverige AB som generalentreprenör.

Nybyggnation av förskolan Gläntan på Kv. Blodroten 1, påbörjades under våren och färdigställande/inflyttning kommer att ske under sommaren 2017.

Under den kommande femårsperioden står vi inför stora utmaningar, då vi kommer att genomföra byggprojekt på sammanlagt minst en miljard kronor. Vi har under året fortsatt med förstudier och projekteringar av flera projekt, nämnas kan Råsvägens äldreboende, Arena Tranås och Kv. Läroverket.

## Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.





Konditor Johanna Fors startade Bageriet



Delikatessbutiken Apotekarns Vin & Deli öppnades av Catharina Fundin

## Revisorer

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

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

## Styrelse

Vid kommunfullmäktige 2014-12-08 och 2016-08-22, 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  
Niklas Karlsson  
Jesper Lundberg

## Verkställande direktör

Sören Carp

## Organisationsanslutningar

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

Dessutom är bolaget medlem i HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening.

## Tranåsbostäders 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



Niklas Karlsson  
Suppleant



Jesper Lundberg  
Suppleant

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

### Uthyrningssituationen

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

#### Omflyttning

Vår målsättning var att år 2016 ha en omflyttningsfrekvens på maximalt 20 %. Vi lyckades nå 18,8 %, vilket är lägsta nivån i Tranås bostäders historia.

OMRÅDE	2016		2015	
	Antal	%	Antal	%
Furan	1	4,5	5	22,7
Fabriken	39	20,3	49	25,5
Åsvallehult	9	19,5	8	17,4
Lyktan	9	52,9	5	29,4
Norrmalm	9	32,1	16	67,7
Biljarden	6	18,7	9	28,1
Södra Dalen	2	14,3	2	14,3
Totalt	75	21,0	94	26,2
<i>Seniorboende</i>				
Berget	9	10,7	13	15,4
Södra Dalen	4	16,7	3	12,5
Södermalm	3	16,7	2	11,1
Totalt	16	12,7	18	14,3
<b>Totalt</b>	<b>91</b>	<b>18,8</b>	<b>112</b>	<b>23,1</b>

### Hyresförhandling

Förhandling med Hyresgästföreningen Sydost gällande hyrorna för 2017 genomfördes i december. Resultatet blev en överenskommelse om hyreshöjning på 0,6 %.

### Kundservice/Ärendehantering

Vår strävan är att alltid förbättra servicen till våra kunder. Varje månad mäter vi inom vilken tid vi åtgärdar de felanmälningar som kommer in.

Vårt mål är att utföra 70 % av alla felanmälningar inom 3 dagar. År 2016 åtgärdades 77 % av felanmälningarna inom 3 dagar och 83 % inom 5 dagar.

## Investering, ombyggnad och underhåll

### Kv. Blodroten 1, Gläntans Förskola

Under året påbörjades byggnationen av en ny förskoleenhet vid Kv. Blodroten 1, innehållande 6 avdelningar och tillagningskök. Projektet kommer att färdigställas under juni månad 2017, med en uppstart av verksamheten i augusti.

Sammanlagt kommer projektet att uppgå till c:a 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. Markarbetena påbörjades under december och projektet beräknas vara färdigställt till halvårsskiftet 2018.

Totalt beräknas projektet uppgå till c:a 149 Mkr.

### Kv. Korsörten 2, Mostugans Förskola

Köket på Mostugans förskola har byggts om och är numera ett komplett tillagningskök.

Sammanlagt uppgår projektet till c:a 2,5 Mkr.

### Kv. Kartritaren 1, Norrskolan

Vid Norrskolan har ytterligare en skolmodul med klassrum och grupprum, om c:a 90 kvm, etablerats. Bygglov för byggnaden är tillfälligt och gäller i fem år.

Sammanlagt uppgår projektet till c:a 1,2 Mkr.

### Kv. Grusåsen 3, Holavedsgymnasiet

Vid Holavedsgymnasiet har, under första halvåret, etablerats två Flexatormoduler med 6 klassrum och grupprum m.m. – sammanlagd yta är 650 kvm. Bygglov är tillfälligt och gäller i fem år och modulerna hyrs under motsvarande tid.

Sammanlagt uppgår investeringen i projektet till c:a 0,7 Mkr.

### Kv. Norra Dalen 6, Storgatan 52

Lokalerna för kommunens biståndshandläggare vid Storgatan 52, har utökats med 3 kontor, samtidigt som ombyggnad av lokalerna skett.

Sammanlagt uppgår projektet till c:a 1,0 Mkr.

### Kv. Södra Dalen 9, Falkgatan 9

Butikslokalerna för "Bageriet", (tidigare Kakboden) och "Apotekarns" (tidigare Edit's Deli), renoverades och iordningställdes under hösten.

Sammanlagt uppgår projekten till c:a 2,0 Mkr.



Råsvägens äldreboende - blivande fasad mot Östra vägen



Första spadtaget



## Förstudier/Projekteringar 2016

Under året har flera förstudier, utredningar och projekteringar genomförts. Barn & utbildningsnämnden har beslutat att genomföra förstudier för att utveckla de befintliga skolenheterna Fröafallsskolan och Hubbarpskolan.

I övrigt så har förprojektering och systemval för Arena Tranås samt projekteringen för bygghandlingar till Kv. Blodroten, Råsvägens äldreboende, varit huvudfokus.

Nedanstående projekt omfattas inom förstudier och projektering:

- Arena Tranås – utbyggnad av multihall, skolmatsal, restaurangutbildning
- Kv. Korsörten 2, Fröafallsskolan – om- & tillbyggnad för verksamhetsutveckling
- Kv. Ängaryd 4:8, Hubbarpskolan – om- & tillbyggnad för verksamhetsutveckling
- Kv. Grusåsen 3, Holavedsgymnasiet – påbyggnad av hus A1 med 2 våningsplan
- Kv. Häggatorpet 4 – ombyggnad av lokaler för hemsjukvård
- Stadshuset – tillgänglighet, miljöstation och cykelförvaring samt varuintag

## Kvalité

Tranås bostäder är sedan 2013 certifierade enligt FR2000 och har ett integrerat verksamhetsledningssystem med miljö, arbetsmiljö, kvalitet, kompetens, brand och nödläge som grund.

I december utförde Qualify den årliga externa revisionen.

## Miljöarbete

Under året har fokus lagts på att lekutrustning på förskole- och skolgårdar skall vara godkänd och CE-märkt.

## Arbetsmiljö

Under 2016 tillsattes en arbetsmiljögrupp för att lägga fokus på den organisatoriska och sociala arbetsmiljön och hur vi tillsammans kan skapa en bättre arbetsmiljö.

Som ett led i utvecklingen av den fysiska arbetsmiljön har kompletterande taksäkerhetsanordningar utförts på Griftegården och Ängarydsskolan.

## Olyckor och tillbud

En mindre olycka med lindrig kroppsskada som följd har anmälts samt har två tillbud rapporterats.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## 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 CO<sub>2</sub>-utsläpp, för fordonstransporter med 5 %
- Mäta och åtgärda så att radonhalten i samtliga bostäder är <200 Bq/m<sup>3</sup> 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

År 2016 har varit ett övergångsår mellan energieffektiviseringsprogrammet "15-15" och vårt nya hållbarhetsprogram "HEM 2020", med det övergripande energimålet att fortsätta minska bolagets energiförbrukning med 20 % jämfört med basåret 2009.

Flera energieffektiviseringar har genomförts under året, bland annat:

- Grifttegården, utbyte ventilationsaggregat samt vindsisolering
- Piratens Gata 7, nytt ventilationsaggregat
- Tranåskvarnsgatan 18, byte av stam- och radiatorventiler
- Flera belysnings- och fönsterrenoveringsprojekt har genomförts

För att på ett bättre och tydligare sätt kunna jämföra oss med andra fastighetsbolag, håller vi på att gå över till att redeovisa vår energiförbrukning i kWh/m<sup>2</sup>A<sub>temp</sub>, istället för som idag i kWh/m<sup>2</sup> (BOA/LOA).

Under 2017 kommer särskilt fokus att läggas på energieffektiviseringar av äldreboenden, förvaltningsfastigheter och fritidsanläggningar.

## Brand & Nödläge

Det systematiska brandskyddsarbetet har fokuserats på att byta ut och uppgradera befintliga brandlarmsystem på Junkaremålsskolan och butikslokalerna på Södra Dalen 9.

## Utbildning och kompetensutveckling

Några riktade utbildningar som är genomförda under året är t.ex. taksäkerhet, miljökrav och egenkontroll samt investeringskalkylering.

## Återkommande besiktningar

Tranås bostäder utför årligen kontroll på OVK, elbesiktningar, gymnastikhallar, lingångar, portar, dörrautomatik och hissar.

Under året har tre hissar byggts om och moderniserats.

## Radon

Det nationella målet är att samtliga fastigheter ska vara radonsäkra 2020, Tranås bostäders mål är att arbetet ska vara slutfört senast 2018.

## Transportfordon och maskiner

En del av den tidigare maskinparken är avyttrad med anledning av att grönyteskötseln är utlagd på entreprenad. En bilpool har inrättats för att optimera nyttjandegraden av våra tjänstefordon.

## Upphandlingsrutiner

I samband med att vi upphandlar varor och tjänster ställs tydliga miljökrav som utgör en väsentlig del i samband med anbudsutvärdering.

Nya RAM-avtal för byggservice och installationsarbeten är upphandlade och gäller från 2017-01-01.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



## Förväntad utveckling

AB Tranås bostäders roll att vara en viktig aktör i förverkligandet av Stadsvisionen och att nå tillväxtmålet har kraftigt förstärkts under året. Vi står även inför andra utmaningar gällande stora fastighetsinvesteringar de kommande åren. Våra prognoser pekar på att vi kommer att hantera investeringar på minst en miljard kronor inom en femårsperiod. De flesta av projekten grundar sig på den positiva kommunala verksamhetsutvecklingen och den politiska framtidstron.

Vår ambition är också att kunna genomföra flera bostadsprojekt de kommande åren. Först ut är planeringen av markbostäder. Vi kommer under 2017 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 att verka för en hållbar samhällsutveckling har ytterligare förstärkts då vi under året beslutat att genomföra projektet "HEM 2020".

Nu när vi står inför rekordstora investeringsnivåer är det helt avgörande att det finns en samsyn mellan ägare och styrelse på hur bolagets ekonomiska nyckeltal hanteras.

## Ekonomi

### Översikt resultat och ställning 2016-2012

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelseintäkter (kkkr)	136 566	134 096	126 396	125 304	128 004
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	16 026	17 837	7 650	9 930	7 324
Balansomslutning (kkkr)	679 333	638 048	606 723	620 799	615 649
Soliditet (EK/TK) (%)	25,6	25,3	24,8	23,3	23,0
Skuldsättningsgrad (S/EK)	3,2	3,2	3,0	3,3	3,5
Antal förvaltade lägenheter	681	682	682	680	677
-varav servicelägenheter	198	198	198	198	198
Area bostäder	36 178	36 270	36 270	36 302	35 966
Area lokaler	116 202	116 431	116 386	115 561	115 753

### Eget kapital 2016-12-31

### Bundet eget kapital

### Fritt eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Bal res inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	1 850 000	60 501 490	85 417 786	147 769 276
Årets resultat			8 251 969	8 251 969
Vid årets utgång	1 850 000	60 501 490	93 669 755	156 021 245

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 93 669 755, 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	2016	2015
Nettoomsättning	2	130 897 412	127 936 729
Övriga förvaltningsintäkter	3	<u>5 668 614</u>	<u>6 159 312</u>
		136 566 026	134 096 041
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Fastighetskostnader	4, 5, 6, 7	<u>-100 972 000</u>	<u>-95 659 176</u>
<b>Bruttoresultat</b>		35 594 026	38 436 865
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 6, 7	<u>-8 440 507</u>	<u>-8 533 886</u>
<b>Rörelseresultat</b>		27 153 519	29 902 979
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	21 618	69 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-11 149 107</u>	<u>-12 135 333</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		16 026 030	17 837 369
<b><i>Bokslutsdispositioner</i></b>			
Bokslutsdispositioner, övriga	10	<u>-5 100 000</u>	<u>-5 680 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		10 926 030	12 157 369
Skatt på årets resultat	11	<u>-2 674 061</u>	<u>-2 782 497</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8 251 969</b>	<b>9 374 872</b>



## BALANSRÄKNING

BELOPP I KRONOR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12, 13	563 547 085	573 958 894
Inventarier, verktyg och installationer	14	24 515 999	23 838 902
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	<u>74 230 073</u>	<u>16 634 628</u>
		662 293 157	614 432 424
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	6 264 162	1 214 162
Andelar i intresseföretag	17	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	20	<u>1 257 968</u>	<u>3 001 680</u>
		<u>7 562 130</u>	<u>4 255 842</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		669 855 287	618 688 266
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Lager och förråd		<u>—</u>	<u>240 773</u>
		—	240 773
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		447 521	415 294
Fordringar hos koncernföretag	21	—	1 935 546
Övriga fordringar		3 892 346	2 905 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	<u>1 756 021</u>	<u>990 994</u>
		6 095 888	6 247 186
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	31	<u>3 382 131</u>	<u>12 871 734</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 478 019	19 359 693
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>679 333 306</b>	<b>638 047 959</b>

# BALANSRÄKNING

BELOPP I KRONOR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<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		85 417 786	76 042 914
Årets resultat		<u>8 251 969</u>	<u>9 374 872</u>
		<u>93 669 755</u>	<u>85 417 786</u>
		156 021 245	147 769 276
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar	25	16 140 000	14 140 000
Periodiseringsfonder	26	<u>6 600 000</u>	<u>3 500 000</u>
		22 740 000	17 640 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	<u>4 274 285</u>	<u>3 710 530</u>
		4 274 285	3 710 530
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	395 949 842	412 836 242
Checkräkningskredit		39 442 754	-
Övriga skulder		<u>1 215 564</u>	<u>2 923 379</u>
		436 608 160	415 759 621
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	16 946 000	17 005 600
Leverantörsskulder		17 594 564	11 828 567
Skulder till koncernföretag		6 019 371	5 285 922
Aktuell skatteskuld		2 788 775	2 351 460
Övriga skulder		1 974 570	2 488 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	<u>14 366 336</u>	<u>14 208 341</u>
		<u>59 689 616</u>	<u>53 168 532</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>679 333 306</b>	<b>638 047 959</b>



# KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I KRONOR		2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		16 026 030	17 837 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	<u>19 800 176</u>	<u>20 610 792</u>
		35 826 206	38 448 161
Betald inkomstskatt		<u>-1 672 991</u>	<u>-1 656 928</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>34 153 215</b>	<b>36 791 233</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		240 773	24 655
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		151 298	-213 128
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>6 143 369</u>	<u>7 733 081</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>40 688 655</b>	<b>44 335 841</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-71 254 754	-44 902 629
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 593 845	357 200
Förvärv av finansiella tillgångar		-5 050 000	-
Avyttring finansiella tillgångar		<u>1 743 712</u>	<u>2 272 347</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-70 967 197</b>	<b>-42 273 082</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		<u>20 788 939</u>	<u>7 411 261</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>20 788 939</b>	<b>7 411 261</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-9 489 603</b>	<b>9 474 020</b>
Likvida medel vid årets början		<u>12 871 734</u>	<u>3 397 714</u>
Likvida medel vid årets slut	31	<b>3 382 131</b>	<b>12 871 734</b>

# 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.

#### **Varulager**

Lagret avser endast förnödenheter och inte upptaget till något värde.

#### **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 ränteutäkt. 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.

**Ersättning för 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.

<b>Not 2</b> Nettoomsättning	2016	2015
Hyresintäkter bostäder	27 087 814	26 963 762
Hyresbortfall bostäder	-123 538	-263 115
Hyresintäkter bostäder, blockförhyrt	13 401 744	13 255 687
Rabatt bostäder	-259 175	-147 177
Tillval	283 498	235 132
Gästrumslägenhet	26 700	19 050
Hyresintäkter lokaler	90 357 286	87 717 129
Hyresbortfall lokaler	-596 805	-453 246
Hyresintäkter garage, p-platser	780 144	709 328
Hyresbortfall garage, p-platser	<u>-60 256</u>	<u>-99 821</u>
	130 897 412	127 936 729
<b>Not 3</b> Övriga förvaltningsintäkter	2016	2015
Ersättning från hyresgäster	132 204	101 386
Realisationsvinster	1 632 397	133 573
Extern förvaltning	136 080	237 974
Försäkringsersättning	1 838 319	3 566 465
Övrigt	<u>1 929 614</u>	<u>2 119 914</u>
	5 668 614	6 159 312
<b>Not 4</b> Fastighetskostnader	2016	2015
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Personal	-9 778 203	-9 893 293
Fastighetsskötsel	-6 725 081	-3 788 234
Reparationer	-11 274 685	-11 661 022
Underhåll	<u>-20 135 629</u>	<u>-19 930 881</u>
	-47 913 598	-45 273 430
<b><i>Uppvärmning</i></b>		
Bränslekostnader	-10 079 333	-9 435 321
<b><i>Övrig förbrukning</i></b>		
Fastighetsel	-7 959 577	-7 487 578
Vatten	-2 448 637	-2 369 526
Sophantering	<u>-1 927 748</u>	<u>-2 056 507</u>
	-12 335 962	-11 913 611
<b><i>Övriga driftkostnader</i></b>		
Försäkring	-1 396 622	-1 472 114
Medel till hyresgästföreningen	-407 152	-407 185
Av- och nedskrivningar	-21 126 716	-20 744 365
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-1 509 219	-1 412 096
Övrigt	<u>-6 203 398</u>	<u>-5 001 054</u>
	-30 643 107	-29 036 814
<b>Summa fastighetskostnader</b>	-100 972 000	-95 659 176

<b>Not 5</b> Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2016	2015
---	------	------

*KPMG AB, Jerker Stenqvist*

Revisionsuppdrag	-115 200	-115 400
Andra uppdrag	-22 841	-18 450
<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

<b>Medelantalet anställda</b>	2016	varav män	2015	varav män
Sverige	24	70%	25	72%

<b>Redovisning av könsfördelning i företagsledningar</b>	2016-12-31	2015-12-31
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	20%	40%
Övriga ledande befattningshavare	33%	50%

#### **Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2016	2015
Löner och ersättningar	-10 501 584	10 528 890
Sociala kostnader	-4 604 488	-4 726 269
( <i>varav pensionskostnad</i> ) 1)	-(1 142 489)	-(1 061 690)

1) Av företagets pensionskostnader avser -354 124 (f. å. -316 668) företagets ledning. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

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

	2016		2015	
	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>
Löner och andra ersättningar	-1 211 018	-9 290 566	-1 197 156	-9 331 734

#### **Avgångsvederlag**

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

<b>Not 7</b> Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2016	2015
--	------	------

#### **Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång**

Byggnader och mark	-17 736 993	-16 880 707
Inventarier, verktyg och installationer	-3 695 580	-3 563 658
	-21 432 573	-20 444 365

#### **Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion**

Fastighetskostnader	-21 126 716	-20 444 365
Central administration- och försäljningskostnader	-305 857	-
	-21 432 573	-20 444 365



<b>Not 7</b> Forts.	2016	2015
<b>Nedskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</b>		
Byggnader och mark	—	<u>-300 000</u>
	-	- 300 000
<b>Nedskrivningar enligt plan fördelade per funktion</b>		
Fastighetskostnader	—	<u>-300 000</u>
	-	- 300 000
<b>Not 8</b> Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	2016	2015
Ränteintäkter, koncernföretag	-	37 651
Ränteintäkter, externa	<u>21 618</u>	<u>32 072</u>
	21 618	69 723
<b>Not 9</b> Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2016	2015
Räntekostnader, externa	-9 910 420	-10 845 808
Kreditavgifter, borgen	<u>-1 238 687</u>	<u>-1 289 525</u>
	-11 149 107	-12 135 333
<b>Not 10</b> Bokslutsdispositioner, övriga		
	2016	2015
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	-2 000 000	-2 180 000
Periodiseringsfond, årets avsättning	<u>-3 100 000</u>	<u>-3 500 000</u>
	-5 100 000	-5 680 000
<b>Not 11</b> Skatt på årets resultat		
	2016	2015
Aktuell skattekostnad	-2 110 306	-2 327 839
Uppskjuten skatt	<u>-563 755</u>	<u>-454 658</u>
	-2 674 061	-2 782 497

	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
Resultat före skatt		10 926 030		12 157 369
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0	-2 403 727	22,0	-2 674 621
Ej avdragsgilla kostnader	2,8	-306 104	0,9	-109 704
Ej skattepliktiga intäkter	-3,3	359 126	0,0	772
Justering mellan årets bokförings- och skattemässiga avskrivningar	-2,2	240 398	-3,7	455 715
Omvärdering av uppskjuten skatt	<u>5,2</u>	<u>-563 755</u>	<u>3,7</u>	<u>-454 658</u>
Redovisad effektiv skatt	24,5	-2 674 061	22,9	-2 782 497

<b>Not 12</b> Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	814 523 306	787 227 974
Nyanskaffningar	9 219 046	27 764 051
Avyttringar och utrangeringar	<u>-3 363 662</u>	<u>-468 719</u>
Vid årets slut	820 378 690	814 523 306
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-217 564 412	-200 978 901
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	869 800	295 196
Årets avskrivningar	<u>-17 736 993</u>	<u>-16 880 707</u>
	-234 431 605	-217 564 412
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-23 000 000	-22 700 000
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	600 000	-
Årets nedskrivningar	<u>-</u>	<u>-300 000</u>
	-22 400 000	-23 000 000
<b>Redovisat värde vid perioden slut</b>	563 547 085	573 958 894
<b>Varav mark</b>		
	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	40 191 338	41 247 383
<b>Not 13</b> Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter		
	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade verkliga värden</b>		
Vid årets början	807 892 000	758 485 000
Vid årets slut	888 039 000	807 892 000

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.

<b>Not 14</b> Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	47 387 591	45 383 239
Nyanskaffningar	4 513 879	3 317 783
Avyttringar och utrangeringar	-788 606	-1 435 378
Omklassificeringar	<u>-73 616</u>	<u>121 947</u>
	51 039 248	47 387 591
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-23 548 689	-21 034 837
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	721 811	1 049 806
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-3 696 371</u>	<u>-3 563 658</u>
	-26 523 249	-23 548 689
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	24 515 999	23 838 902

<b>Not 15</b> Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	16 634 628	2 600 312
Färdigställda	-4 126 552	-1 402 397
Investeringar	<u>61 721 997</u>	<u>15 436 713</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	74 230 073	16 634 628

<b>Not 16</b> Andelar i koncernföretag	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	5 214 162	5 214 162
Förvärv	<u>5 050 000</u>	<u>-</u>
	10 264 162	5 214 162
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	<u>-4 000 000</u>	<u>-4 000 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	6 264 162	1 214 162

**Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag**

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2016-12-31 Redovisat värde	2015-12-31 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>-</u>
			6 264 162	1 214 162
Eget kapital			1 388 737	258 983
Årets resultat			902 598	69 313

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

<b>Not 17</b> Andelar i intresseföretag	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	40 000	40 000

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

Skulder	2016-12-31		2015-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	-	-11 123 066	-	-11 873 399
Realränteswap	<u>-</u>	<u>-17 417 923</u>	<u>-</u>	<u>-16 047 134</u>
	-	-28 540 989	-	-27 920 533

**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 152,8 Mkr. Swapparna betalas med fast ränta respektive en fast ränta plus KPI-ränta vad gäller realränteswappen. Den totala låneskulden med rörlig ränta är 228,8 Mkr.



<b>Not 19</b> Uppskjuten skatt		2016-12-31	
	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<b>Väsentliga temporära skillnader</b>			
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>	2016-12-31 <i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<b>Väsentliga temporära skillnader</b>			
Byggnader och mark	<u>–</u>	<u>4 274 285</u>	<u>4 274 285</u>
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	–	4 274 285	4 274 285
	<i>Redovisat värde</i>	2015-12-31 <i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<b>Väsentliga temporära skillnader</b>			
Byggnader och mark	<u>573 958 894</u>	<u>557 092 847</u>	<u>16 866 047</u>
	573 958 894	557 092 847	16 866 047
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	2015-12-31 <i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<b>Väsentliga temporära skillnader</b>			
Byggnader och mark	<u>–</u>	<u>3 710 530</u>	<u>3 710 530</u>
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	–	3 710 530	3 710 530
<b>Not 20</b> Andra långfristiga fordringar		2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början		3 001 680	5 274 027
Reglerade fordringar		<u>-1 743 712</u>	<u>-2 272 347</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		1 257 968	3 001 680
<b>Not 21</b> Fordringar hos koncernföretag		2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början		1 935 546	2 067 511
Tillkommande/avgående fordringar		<u>-1 935 546</u>	<u>-131 965</u>
		–	1 935 546
<b>Not 22</b> Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda fakturor		1 750 768	990 994
Ränteintäkter		<u>5 253</u>	<u>–</u>
		1 756 021	990 994

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

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 93 669 755, disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 93 669 755

**Not 24** Antal aktier och kvotvärde

Stamaktier 18 500  
Kvotvärde 100

**Not 25** Ackumulerade överavskrivningar

	2016-12-31	2015-12-31
Maskiner och inventarier	<u>16 140 000</u>	<u>14 140 000</u>
	16 140 000	14 140 000

**Not 26** Periodiseringsfonder

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

**Not 27** Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	270 288 797	264 452 727
Övriga skulder	1 215 564	2 923 379
<b>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	165 103 799	148 383 515
Övriga skulder	–	–
	2016-12-31	2015-12-31

**Ställda säkerheter**

Inga Inga  
Tranås kommun har ställt borgen för samtliga lån.

**Not 28** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda hyror	10 835 851	10 574 681
Upplupna kostnadsräntor	503 187	667 389
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	571 159	572 453
Upplupna semesterlöner	735 435	703 170
Övriga poster	<u>1 720 704</u>	<u>1 690 648</u>
	14 366 336	14 208 341

<b>Not 29</b> Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Garantifond Fastigo	209 253	197 825
<b>Not 30</b> Betalda räntor och erhållen utdelning	2016	2015
Erhållen utdelning	2 000	2 000
Erhållen ränta	19 618	67 723
Erlagd ränta	-11 149 107	-12 135 333
<b>Not 31</b> Likvida medel	2016-12-31	2015-12-31
Kassamedel	8 804	964
Banktillgodohavanden	3 373 327	12 870 770
	3 382 131	1 2 871 734
<b>Not 32</b> Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	2016	2015
Avskrivningar	21 432 573	20 444 365
Nedskrivningar	–	300 000
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 632 397	-133 573
	19 800 176	20 610 792
<b>Not 33</b> 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 25,1 % (f å 26,7%) av inköpen och 0% (f å 0%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Tranås 2017-02-08

Krister Rydholm  
Ordförande

Maria Davidsson

Tommy Färnemyhr  
Vice ordförande

Nils Lindqvist

Rickard Wallin

Sören Carp  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-08

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 2016. 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 2016 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 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 2016 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 8 mars 2017

Jerker Stenqvist

Auktoriserad revisor

## GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2016

### **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 2016 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 2017-01-26

Birgitta Andersson

Lekmannarevisor

# FÖRVALTADE FASTIGHETER 2016-12-31 (KKR)

## AB TRANÅSBOSTÄDER

FASTIGHET	Färdig/ anskaffn.år	Adress / Verksamhet	Anskaffn märk	Anskaffn byggnader	Värde- minskn.	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta i m <sup>2</sup>	Hyra/m <sup>2</sup> 2016-12-31	Lokal antal	Lokaler yta i m <sup>2</sup>	Garage antal
BERGET 1	1981	Piratens gata 3 - 9	1 123	75 603	30 237	46 489	42 487	84	4 832	1 016			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	2 990	7 168	10 168	32	1 956	852	3	198	4
BLODROTEN 1	2015	Råsvägen 2	2 266			2 266	4 200						
BREDSTORP 3:4 o 3:5	2011	Mossebo dagcenter	108	1 010	168	950					2	490	
BÄRNSTENEN 4 *	1970- 1998	Östanå	328	43 452	15 475	28 305		79	1 635		1	3 227	
EKMARCSBERG 1:6	2010	Dagcenter	38	524	391	171					1	193	
EKMARCSBERG 1:7	2010	Folkets Park	2 126	12 942	2 639	12 429	10 369				5	4 709	
FABRIKEN 25	1963	Fabriksgratan 3	364	30 735	6 585	24 514	18 792	55	3 681	933			8
FABRIKEN 26	1963- 1964	Ydrevägen 5 - 11	728	38 216	14 802	24 142	38 154	138	7 363	917	3	106	39
FURAN 1	1949- 1986	Torpgatan 2	79	3 039	1 501	1 617	3 398	12	615	931	2	121	2
FURAN 2	1959	Torpgatan 4	67	2 327	1 158	1 236	3 102	10	628	882	1	44	3
GILLESSTUGAN 1	2010	Gillesstugan	77	130	20	187	72				1	134	
GRUSÅSEN 3	2011	Bredstorps IP	2 509	19 868	2 766	19 611					4	8 434	
GRUSÅSEN 3	2009	Holavedsgymnasiet	2 194	39 708	9 539	32 363					3	14 248	
GRUSÅSEN 3	2009	Junkaremålsskolan	2 034	25 729	5 964	21 799					2	13 411	
GRUSÅSEN 3	2009	Målet	110	3 043	725	2 428					1	646	
GRUSÅSEN 3	2009	Säkerhetscentrum	292	24 196	5 715	18 773	12 824				1	2 639	
GRUSÅSEN 3	2009	Idrottshall	203	3 842	913	3 132					1	2 937	
GRUSÅSEN 3	2009	Simhall	277	10 171	1 989	8 459					1	1 911	
GRÄVLINGEN 20	1959	Söderlingsg 1 - 5	1 715	15 899	8 885	8 729	14 101	46	2 913	883	1	140	6
HÄGGATORPET 4	1920- 1960	Sommenbygdens Folkhögskola	108	4 541	2 502	2 147					2	938	
HÄGGATORPET 2 *	1963- 1979	Lövstagården	447	33 582	11 250	22 779		49	1 424		1	2 401	
HÅSTDROSKAN 3	2011	Vagnsmuseet	47	96	10	133					1	790	
KARTRITAREN 1	2009	Norrskolan	544	19 829	3 978	16 395					1	2 538	
KARTRITAREN 1 *	1993	Uvaberg, Murareg 2	700	18 593	7 479	11 814	11 549	32	1 223		1	1 185	
KATARPS NORRGÅRD 1:4	1988	Enebackens förskola	150	2 606	1 423	1 333					1	398	
KOMETEN 26	2010	Föreningslokal	149	935	622	462	275				1	120	
KORSÖRTEN 2	2008	Förefallsskolan (fd kyrka)	160	1 898	464	1 594					1	270	
KORSÖRTEN 2	2009	Fröafallsskolan	623	4 402	956	4 069					1	4 184	
KORSÖRTEN 2	2009	Fröafalls förskola	420	9 524	741	9 203					1	590	

FASTIGHET	Färdig/ anskaffn.år	Adress / Verksamhet	Ånskaftn mark	Ånskaftn byggnader	Värde- mnskn.	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta i m <sup>2</sup>	Hyra/m <sup>2</sup> 2016-12-31	Lokal antal	Lokaler yta i m <sup>2</sup>	Garage antal
KRONHJORTEN 1	1989	Åsvallehults förskola	125	8 169	2 153	6 141					1	670	
LINDERÅS 3:23	2009	Linderås skola	175	854	186	843					1	695	
LYKTAN 10	1906- 1954	Storg 24, Ågatan 15	3 520	21 316	14 285	10 551	11 624	17	1 721	764	6	1 199	
LYKTAN 11	1954	Storg 22, Ågatan 13	3 850	57 907	21 319	40 438	32 200				15	6 749	
MALEN 1	2009	Tallbackens förskola	740	12 881	1 117	12 504					2	1 876	
NORRA DALEN 6	1985	Storgatan 52	194	15 072	9 773	5 493	6 006				5	1 769	
NORRA DALEN 6	2009	Eriksbergs museum	46	529	125	450					1	582	
NORRMALM 14	1908- 1958	Storg 59, Nygatan 32	1 336	7 837	2 444	6 729	8 232	28	1 506	894	6	543	
SNÄCKAN 1	1977	Ängaryds förskola	139	1 538	965	712					1	610	
SNÄCKAN 1	2009	Ängaryds gård	135	138	31	242	1 517				1	661	
STADSHUSET 2	2009	Stadshuset	200	5 987	842	5 345	7 904				1	3 157	
STALLBERGA 7:118	2009	Sommens skola	523	18 164	1 909	16 778					3	2 151	
SÖDERMALM 11	1991	Storg 10, Ågatan 3	305	21 771	11 526	10 550	11 148	18	1 183	1 038			
SÖDERMALM 11 *	1991	Storg 10, Ågatan 3						8	324		1	163	
SÖDRA DALEN 7	1991	Piratens g 6, Storg 48	885	13 064	4 041	9 908	11 423	27	1 749	1 013	1	190	15
SÖDRA DALEN 9	2012	Storg 42/Piratens g 10/Falkg 9	2 346	12 239	5 701	8 884	10 826	16	1 396	946	5	755	
TELEFONEN 15	1948	V Järnvägsgatan 3	336	3 133	1 153	2 316	1 053				1	1 134	
TELLUS 2	1920- 1992	Kulturskolan, Tingsv 4	500	5 377	3 597	2 280					1	865	
TRANÅSKVARN 1:4	2011	Näckström	444	3 149	530	3 063					5	3 938	
UTSIKTEN 2	2011	Höganloft									1	50	
VITSIPPAN 17	1928- 1968	Storgatan 101, Fredsgatan 1	500	34 835	16 091	19 244					8	3 945	
VÄSTAN 1	1972	Junkaremälens förskola	125	2 204	1 272	1 057					1	543	
VÄTINGE 1:28	2009	Gripenbers skola	746	3 622	637	3 731					1	1 478	
ÄNGARYD 4:8	2008	Hagadals förskola	178	13 810	2 470	11 518					1	850	
ÄNGARYD 4:8	2009	Hubbarpsskolan	694	6 607	1 509	5 792					1	3 671	
ÄNGARYD 4:8	2009	Ängarydsskolan	702	31 033	6 475	25 260					5	5 968	
ÄNGARYD 4:9	2011	Griftegården	108	5 962	381	5 689					4	1 268	
<b>SUMMA</b>			<b>40 191</b>	<b>762 443</b>	<b>252 419</b>	<b>550 215</b>	<b>271 424</b>	<b>681</b>	<b>36 178</b>		<b>125</b>	<b>116 202</b>	<b>80</b>
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](mailto:info@tranasbostader.se) **Internet:** [www.tranasbostader.se](http://www.tranasbostader.se)