

ÅRSREDOVISNING 2014



AB TRANÅSBOSTÄDER 2014



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.



2014

Innehållsförteckning

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

Styrelsen och verkställande direktören för AB Tranås bostäder Org nr 556053-6491 får härmed avge Årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



VD har ordet

Nu när det är dags att sammanfatta 2014 konstaterar vi att det varit ett fantastiskt år på många sätt. Tranås bostäder har uppmärksammats i "Fastighetssverige" med två stora utmärkelser. I början av året vann vi "Kundkristallen" i kategorin Bästa serviceföretag. I oktober var det åter dags att äntra scenen och ta emot SABO:s ärofulla pris "Årets Energiutmanare 2014".

Vårt energieffektiviseringsarbete, "15/15", har nu givit utslag inte bara i rena besparingar utan ett erkännande bland landets fastighetsägare som arbetar målmedvetet med miljö och energisparprogram. Nu när vi tar sats mot nya utmaningar, bland annat kopplade till hållbarhets- och miljömål, vill jag passa på att tacka alla medarbetare för det gedigna arbete ni utför och därigenom sätter Tranås bostäder på kartan.

De nya redovisningsreglerna, enligt K3, har nu fått fullt genomslag. En av konsekvenserna blir att underhållsarbeten fortsättningsvis kommer att fördelas både som kostnader och investeringar. Detta medför att det redovisade resultatet kommer att öka väsentligt men företagets likvida medel kommer inte att påverkas.

Jag har i flera år flaggat för att vi står inför stora investeringar de närmaste åren. Vi har under hösten genomfört en organisationsförändring för att på bästa sätt möta dessa utmaningar. Redan nu kan vi se den "nya verkligheten" då vi i slutet av året fick beställningar på två nya förskolor och ett nytt särskilt boende. Vid ingången av 2015 har vi sammanlagt investeringar på mer än 200 Mkr att hantera.

Strategiska beslut gällande Kv. Läroverket, Sim- och Idrottshall samt Kostutredning är projekt som kommer att öka våra investeringsåtaganden, med ytterligare 100-tals miljoner, de kommande åren. Nu när "proppen gått ur" och vi får äran att genomföra dessa historiska projekt åt våra ägare, ska vi anta utmaningarna med största professionalitet.

Vi kommer under 2015 att intensifiera arbetet med att, om möjligt, kunna påbörja något projekt kopplat till nyproduktion av bostäder. Fokus ligger på tre olika fastigheter där vi utreder både möjligheten att bygga marklägenheter och flerbostadshus. Detta tillsammans med övriga stora investeringar ser vi som viktiga bidrag, från Tranås bostäders sida, att nå tillväxtmålet på 20 000 invånare i Tranås senast år 2025.

Allmänt om verksamheten

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

Bokföringsnämndens riktlinjer angående komponentavskrivning, K3, har till fullo slutförts under året, vilket bland annat inneburit att vi genomfört nedskrivningar av två fastigheter på totalt 5,5 Mkr. Dessutom har strategiska underhållsplaner på fem år tagits fram.

Tranås bostäders strategiska energieffektiviseringsarbete uppmärksammades under året och företaget fick mottaga SABO:s utmärkelse Årets Energiutmanare 2014.

Under året har vi genomfört organisationsförändringar för att på bästa sätt möta framtida utmaningar.

Redan under 2014 har vi fått investeringsuppdrag från Tranås kommun, att genomföra nyproduktionsprojekt motsvarande 150-200 Mkr de närmsta åren.

Tvåårsprojektet, gällande stamreovering och ombyggnad av kök och badrum i 55 lägenheter på Fabriksgatan 3, är nu slutfört. Totalt har projektet omfattat 17,2 Mkr.

Tranås bostäders styrelse



*Krister Rydholm
Ordförande*



*Tommy Färnemyhr
V. ordförande*



*Maria Davidsson
Styrelseledamot*



*Jan Ehrlin
Styrelseledamot*



*Nils Lindqvist
Styrelseledamot*



*Vanja Jonebring-Arnell
Suppleant*



*Bodil Nordgren
Suppleant*



*Lars-Anders Johansson
Suppleant*



*Björn Thiele
Suppleant*



Tranåsbostäders energigrupp vid simhallens solpaneler.

Tranåsbostäder – Årets energitjänare 2014. Under året har vi bl.a. införskaffat vår fjärde elbil.

Arbetet med till- och ombyggnad av Sommens skola slutfördes under augusti 2014. Projektet slutade på 13,1 Mkr.

Tillbyggnaden av Griftegården med nytt bårhus blev klart i början på året. Investeringen omfattar 3,1 Mkr.

Vi har genomfört en ombyggnad av två större lägenheter, till två lägenheter om 2 rum och kök och två lägenheter om 3 rum och kök, på Kv. Södra Dalen 9.

Styrelse

Vid kommunfullmäktige 2011-03-07 valdes t o m årsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige följande styrelseledamöter och styrelsesuppleanter:

Styrelseledamöter

Krister Rydholm, ordf.
Tommy Färnemyhr, v. ordf.
Maria Davidsson
Jan Ehrlin
Nils Lindqvist

Styrelsesuppleanter

Vanja Jonebring-Arnell
Bodil Nordgren
Lars-Anders Johansson
Björn Thiele

Verkställande direktör

Sören Carp

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vid bolagsstämman 2012 valdes för återstående tid intill årsstämman 2016 auktoriserad revisor Jerker Stenqvist med Johan Samuelsson som suppleant.

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

Organisationsanslutningar

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

Dessutom är bolaget medlem i HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Uthyrningssituationen

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

Omflyttning

År 2014 var omflyttningen 25,4 %, det är något mer jämfört med året innan. Detta kan förklaras med en större omflyttning i samband med stamrenoveringen på Fabriksgatan 3.

Vår målsättning för 2015 är att ligga på en omflyttningsfrekvens på maximalt 20 %.

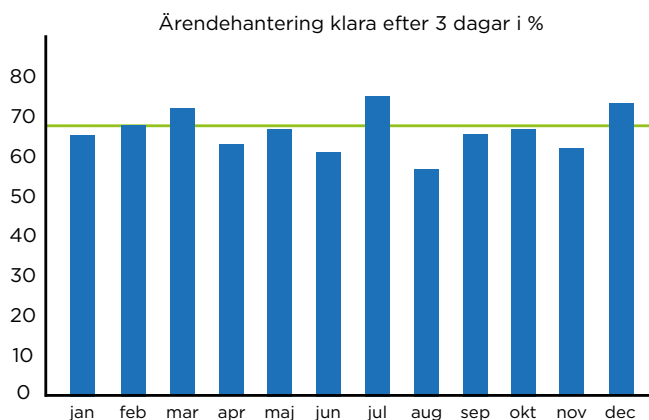
OMRÅDE	2014		2013	
	Antal	%	Antal	%
Furan	3	13,6	3	13,6
Fabriken	62	32,3	46	23,9
Ploggen	-	-	2	100
Åsvallehult	3	6,5	15	32,6
Lyktan	4	23,5	5	29,4
Norrmalm	13	46,4	10	38,7
Biljarden	15	46,8	9	28,1
Södra Dalen	5	31,2	10	71,4
Totalt	105	29,3	100	29,2
<i>Seniorboende</i>				
Berget	14	16,7	11	13,0
Södra Dalen	3	12,5	-	-
Södermalm	1	5,5	-	-
Totalt	18	14,3	11	8,7
Totalt	123	25,4	111	23,1

Bruksvärdeshyra/Standardhöjande åtgärder

Projektet "Rätt Hyra", som drivs tillsammans med Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen, har fortskridit under året. Vi har hittills kommit fram till ett gemensamt synsätt för hanteringen av "Standardhöjande åtgärder".

Kundservice

För att ytterligare förbättra servicen till våra kunder införde vi under 2013 ett modernt ärendehanteringssystem. För 2014 hade vi som mål att inom tre dagar utföra 68% av alla våra felanmälningar, vilket vi lyckades med.



Investering, ombyggnad och underhåll

Griftegården, tillbyggnad av bårhus

Ett nytt bårhus med tillhörande ekonomibyggnad och parkeringsplatser uppfördes vid Griftegården. Arbetet pågick under hösten 2013 med ett färdigställande under januari 2014. Sammanlagt har projektet omfattat 3,1 Mkr.

Kv. Södra Dalen 9, ombyggnad av lägenheter

Två femrumslägenheter på Falkgatan 9 har byggts om till två lägenheter om vardera 2 r o k och två lägenheter om 3 r o k. Arbetet har omfattat helt nya planlösningar med nya kök, badrum, nya rör-, ventilations-, och elinstallationer, balkonger och ytskikt. Projektet färdigställdes i sin helhet under augusti och har omfattat 6,8 Mkr.

Kv. Fabriken 25, bad-, kök- och stamrenovering

Arbetet påbörjades i februari 2014 och avslutades i januari 2015. Därmed har bad-, kök- och stamrenoveringen av 55 hyreslägenheter på Fabriksgatan 3 färdigställts. Sammanlagt har projektet omfattat 17,2 Mkr.



Interiör från Södra Dalen 9.



Victoria Johansson testar de renoverade banorna på Bredstorps IP.



Sommens skola, om- och tillbyggnad

Under året har en om- och tillbyggnad av Sommens skola färdigställts. Arbetena som påbörjades i september 2013 har omfattat en tillbyggnad av lektionssalar, personalrum, ny huvudentré med hissinstallation. Samtidigt har ombyggnads- och underhållsarbeten av befintlig skolbyggnad utförts. Även skolgården har fått en ansiktslyftning. Totalt har projektet omfattat 13,1 Mkr.

Bredstorps IP, ny beläggning av friidrottsbanor

Friidrottsbanorna har renoverats under året. Den gamla gummi-asfaltens ersattes med ny, samtidigt utfördes diverse ombyggnadsarbeten. Projektet har omfattat 2,5 Mkr.

Stadshuset, ombyggnad av cafeteria m.m.

Lokalytorna i bottenplanet på Stadshuset har byggts om. Arbetet har gjorts i samarbete med Byggnadsantikvarie vid Länsmuseum. Totalt har projektet omfattat c:a 2,1 Mkr.

Kv. Vitsippan 17 Hus 01, lokaler för vuxenteamet

Lokalanpassning för Socialtjänstens verksamhet vuxenteamet har genomförts, med en ombyggnad av övre plan Hus 01. Sammanlagt har projektet omfattat c:a 1,4 Mkr.

Förstudier/Projekteringar 2014

Följande förstudier, utredningar och projekteringar har genomförts under året:

- Kv. Läroverket, förstudie/förslag till framtida utveckling av hela området.
- Sommenbygdens Folkhögskola, förstudie/förslag till om- och tillbyggnad.
- Kv. Södra Dalen 9 Etapp II, bad-, kök, och stamrenovering samt hissinstallation.
- Kostutredningen, kostnads kalkyl för framtida ombyggnadsalternativ.
- Kv. Skytteln 20, förstudie/utredning kring byggande av flerbostadshus.

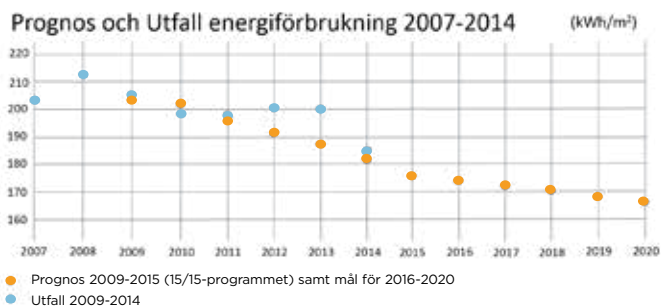
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Kvalité och miljöarbete

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

Miljöarbetet

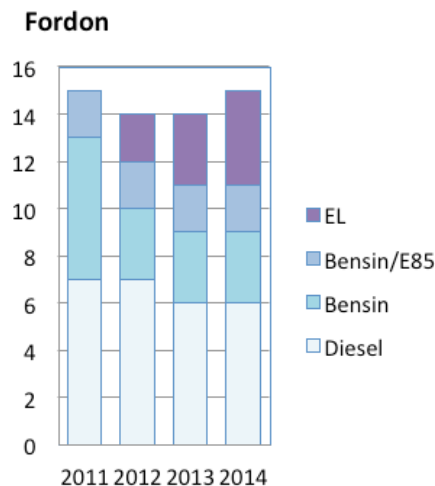
Vårt energieffektiviseringsarbete enligt 15/15 fortgår. Under året har vi bland annat lagt fokus på ventilation, konvertering till fjärrvärme och injustering av värmesystem. Dessutom fortgår belysningsprogrammet där ny teknik används.



Transportfordon och maskiner

Ett av Tranås bostäders mål i miljöarbetet är att sänka CO₂-utsläppen i samband med transporter och den långsiktiga målsättningen är att enbart ha eldrivna servicebilar. Under 2014 har en ny elbil införskaffats, vilket innebär att vi idag har sammanlagt fyra elbilar i fordonsparken.

För drift av handmaskiner och gräsklippare nyttjas till 100% det miljövänligare alternativet som finns idag, Alkylatbensin (ASPEN).



Kvalité

Ärendehanteringssystem

För att ytterligare förbättra servicen till våra kunder arbetar vi med ständiga förbättringar. Där hanteringen av felanmälningar är av högsta prioritet.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Under året har OVK genomförts i 145 lägenheter, 3 skolor, 3 äldreboende, 3 förskolor och 19 lokaler.

Arbetsmiljö

Inom företaget strävar vi efter att ge alla medarbetare de bästa förutsättningarna för att utföra ett effektivt arbete.

Genom att följa lagar och andra myndighetskrav minimerar vi risken för olyckor och tillbud.

Tranås bostäders systematiska arbetsmiljöarbete avseende hälso- och brandskyddsfrågorna samt för nödlägesberedskap görs genom väl dokumenterade rutiner och kontinuerliga uppföljningar.

Vi genomför regelbundet riskanalyser och har en öppen dialog om hur vi på bästa sätt kan finna lösningar och minimera risker.

Kemikaliehantering

Ett nytt kemikaliehanteringssystem, iChemistry, har införts som kommer att göra handläggningen av vår kemikaliehantering betydligt enklare. På sikt kommer personalen genom en mobil app att kunna ha kontinuerlig tillgång till uppgifterna i systemet.

Olyckor och tillbud

Under 2014 har endast en mindre olycka med lindrigare kroppsskada utan sjukfrånvaro rapporterats.

Brand & nödläge

Två av våra fastigheter har under året drabbats av bränder. Den första var en lägenhetsbrand och orsakades av sängrökning. Den andra branden skedde i en NO-sal på Junkaremålsskolan. Tack vare snabba insatser från uppmärksamma grannar kunde skadorna begränsas.

Det systematiska brandskyddsarbetet fortgår löpande och egenkontrollen sker bland annat genom tydliga checklistor.

Kompetensutveckling

Vi har en tydlig kompetensutvecklingsplan för våra medarbetare. Samtliga har under året genomgått utbildningar bland annat i FINCE- dokumenthanterings-system och Mobil ärendehantering.

Lagövervakning

För att på bästa sätt tillse att kraven på lagefterlevnad följs har vi samarbetsavtal med flera aktörer inom området. Under 2014 har en lagrevision utförts av RagnSells Miljökonsult.

Hyresförhandling

Förhandling med Hyresgästföreningen Sydost gällande hyrorna för 2015 genomfördes i november. Resultatet blev en överenskommelse om hyreshöjning på 11 kronor per kvm och år.

Förväntad utveckling

AB Tranås bostäder har en fortsatt målsättning att inom våra verksamheter verka för en hållbar samhällsutveckling. Miljöaspekten ska alltid finnas med i våra beslut och handlingar.

Vi tittar ständigt på hur vi kan förädla och förtäta inom det befintliga fastighetsbeståndet. Bolaget har för avsikt att även fortsättningsvis, via förtätning, tillskapa ytterligare lägenheter centralt i Tranås.

Vi utreder också möjligheten att skapa bostäder genom nyproduktion. För närvarande tittar vi på tre alternativa områden.

Vi ser AB Tranås bostäder som en fortsatt viktig aktör i utvecklingen av Stadsvisionen där strategiska satsningar inom kvarteret Läroverket är en av framgångsfaktorerna för att nå tillväxtmålet.

Stationshuset med tillhörande område är en, för kommunen, strategiskt fastighet. Vi har nu tagit ytterligare ett viktigt steg för att utveckla fastigheten till ett framtida resecentrum. Detta har möjliggjorts bland annat genom en intressant företagsetablering med stor utvecklingspotential.

Vi arbetar än mer med ständiga förbättringar för att möta kundernas krav på ökad service, tillgänglighet och anpassningar.

För att säkerställa bolagets ekonomiska ställning måste kommande betydande investeringar omges av en helhetssyn och grundas på tydliga underlag och kopplas till långsiktiga hållbara hyresförhållanden.

Ekonomi

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 76 042 914, balanseras i ny räkning.

Översikt resultat och ställning 2014-2010

	2014	2013*)	2013	2012	2011	2010
Rörelseintäkter (kkkr)	125 827	125 304	125 304	128 004	126 579	123 553
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	7 650	9 930	6 478	7 324	5 227	-1 716
Balansomslutning (kkkr)	606 723	620 799	622 727	615 649	610 0311	576 071
Soliditet (EK/TK) (%)	24,8	23,3	23,1	23,0	21,8	22,2
Skuldsättningsgrad (S/EK)	3,0	3,3	3,5	3,5	3,6	3,5
Antal förvaltade lägenheter	682	680	680	677	666	666
-varav servicelägenheter	198	198	198	198	198	198
Area bostäder	36 270	36 302	36 302	35 966	34 900	34 900
Area lokaler	116 386	115 561	115 561	115 753	114 421	99 376

*) År 2013 justerat i samband med övergång till redovisning enligt K3.

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

RESULTATRÄKNING

BELOPP I KRONOR	NOT	2014	2013
Nettoomsättning	2	123 794 648	123 181 187
Övriga förvaltningsintäkter	3	<u>2 032 551</u>	<u>2 123 153</u>
		125 827 199	125 304 340
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4, 5	<u>-92 406 838</u>	<u>-93 533 599</u>
Bruttoresultat		33 420 361	31 770 741
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	<u>-8 189 950</u>	<u>-7 932 175</u>
Rörelseresultat		25 230 411	23 838 566
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-4 000 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	98 442	123 565
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-13 678 405</u>	<u>-14 031 677</u>
Resultat efter finansiella poster		7 650 448	9 930 454
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag, erhållna		-	70 000
Bokslutsdispositioner, övriga	9	<u>-2 460 000</u>	<u>-5 420 000</u>
Resultat före skatt		5 190 448	4 580 454
Skatt på årets resultat	10	<u>-1 747 631</u>	<u>-601 350</u>
ÅRETS RESULTAT		3 442 817	3 979 104

BALANSRÄKNING

BELOPP I KRONOR	NOT	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11, 12	563 549 073	540 209 754
Inventarier, verktyg och installationer	13	24 348 402	24 458 835
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	<u>2 600 312</u>	<u>14 095 473</u>
		590 497 787	578 764 062
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	1 214 162	5 214 162
Andelar i intresseföretag	16	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	19	<u>5 274 027</u>	<u>7 587 705</u>
		<u>6 528 189</u>	<u>12 841 867</u>
Summa anläggningstillgångar		597 025 976	591 605 929
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Lager och förråd		<u>265 428</u>	<u>269 090</u>
		265 428	269 090
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		318 125	2 734 954
Fordringar hos koncernföretag	20	2 067 511	18 178 235
Övriga fordringar		2 391 977	3 453 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	<u>1 256 445</u>	<u>1 189 717</u>
		6 034 058	25 556 841
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	27	<u>3 397 714</u>	<u>3 366 927</u>
Summa omsättningstillgångar		9 697 200	29 192 858
SUMMA TILLGÅNGAR		606 723 176	620 798 787

BALANSRÄKNING

BELOPP I KRONOR	NOT	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 18 500 aktier		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		72 600 097	68 620 993
Årets resultat		<u>3 442 817</u>	<u>3 979 104</u>
		<u>76 042 914</u>	<u>72 600 097</u>
		138 394 404	134 951 587
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	23	<u>11 960 000</u>	<u>9 500 000</u>
		11 960 000	9 500 000
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18	<u>3 255 872</u>	<u>3 138 894</u>
		3 255 872	3 138 894
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	399 764 542	415 839 942
Checkräkningskredit		4 323 967	2 961 029
Övriga skulder		<u>5 145 051</u>	<u>7 481 630</u>
		409 233 560	426 282 601
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	16 120 400	15 940 400
Leverantörsskulder		5 621 344	10 867 479
Skulder till koncernföretag		5 105 158	4 982 092
Aktuell skatteskuld		1 680 549	108 317
Övriga skulder		3 099 994	2 947 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	<u>12 251 895</u>	<u>12 080 002</u>
		<u>43 879 340</u>	<u>46 925 705</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		606 723 176	620 798 787

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

BELOPP I KRONOR	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 100 000	15 100 000
Ansvarsförbindelser		
Garantifond Fastigo	195 777	257 084

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I KRONOR		2014	2013
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	26	7 650 448	9 930 454
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	<u>23 651 610</u>	<u>18 504 918</u>
		31 302 058	28 435 372
Betald inkomstskatt		<u>-58 421</u>	<u>131 893</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 243 637	28 567 265
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		3 662	56 308
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		19 522 783	174 980
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>-4 798 597</u>	<u>211 771</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 971 485	29 010 324
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-31 524 335	-35 831 439
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		139 000	152 200
Avyttring finansiella tillgångar		<u>2 313 678</u>	<u>2 691 264</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 071 657	-32 987 975
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		-	70 000
Upptagna lån		-	281 073
Amortering av lån		<u>-16 869 041</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 869 041	351 073
Årets kassaflöde		30 787	-3 626 578
Likvida medel vid årets början		<u>3 366 927</u>	<u>6 993 505</u>
Likvida medel vid årets slut	27	3 397 714	3 366 927

NOTER

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Jämförelsetalen för 2013 har omräknats där så erfordrats.

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

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut-principen. Lagret avser förnödenheter.

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. Detsamma 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 omsättningstillgångar 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.

Ersättning för anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

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 avdragsgillatemporära 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.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör 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.

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	2014	2013
Hyresintäkter bostäder	26 010 648	25 595 224
Hyresbortfall bostäder	-382 216	-460 319
Hyresintäkter bostäder, blockförhyrt	13 419 726	13 393 258
Rabatt bostäder	-117 273	-91 923
Tillval	140 813	112 844
Gästrumslägenhet	17 000	30 250
Hyresintäkter lokaler	84 974 753	84 350 908
Hyresbortfall lokaler	-864 031	-303 213
Hyresintäkter garage, p-platser	692 592	629 583
Hyresbortfall garage, p-platser	<u>-97 364</u>	<u>-75 425</u>
	123 794 648	123 181 187
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	2014	2013
Ersättning från hyresgäster	46 273	28 183
Realisationsvinster	88 303	124 814
Extern förvaltning	210 781	325 401
Övrigt	<u>1 687 194</u>	<u>1 644 755</u>
	2 032 551	2 123 153
Not 4 Fastighetskostnader	2014	2013
<i>Driftskostnader</i>		
Personal	-9 316 189	-9 310 258
Fastighetsskötsel	-4 265 545	-3 262 923
Reparationer	-7 126 400	-6 306 107
Underhåll	<u>-22 928 351</u>	<u>-24 300 942</u>
	-43 636 485	-43 180 230
<i>Uppvärmning</i>		
Bränslekostnader	-9 513 250	-10 273 365
<i>Övrig förbrukning</i>		
Fastighetsel	-8 234 336	-8 562 397
Vatten	-2 276 398	-2 516 365
Sophantering	<u>-2 002 632</u>	<u>-1 853 462</u>
	-12 513 366	-12 932 224
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Försäkring	1 053 034	-1 730 281
Medel till hyresgästföreningen	-409 576	-379 266
Av- och nedskrivningar	-19 452 955	-18 629 732
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-1 408 566	-1 407 498
Övrigt	<u>-4 419 606</u>	<u>-5 001 003</u>
	-26 743 737	-27 147 780
Summa fastighetskostnader	-92 406 838	-93 533 599

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2014	varav män	2013	varav män
Sverige	25	72%	25	72%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2014-12-31	2013-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2014	2013
Löner och ersättningar	-10 003 921	-9 763 611
Sociala kostnader	-4 245 059	-4 261 527
(varav pensionskostnad) 1)	(-1 244 429)	(-1 179 763)

1) Av företagets pensionskostnader avser -382 025 (f. å. -371 050) företaget ledning. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

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

	2014		2013	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-1 153 433	-8 850 488	-1 146 423	-8 617 188

Avgångsvederlag

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

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2014	2013
<i>KPMG AB, Jerker Stenqvist</i>		
Revisionsuppdrag	-118 000	-114 500
Andra uppdrag	-18 384	-3 593
<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 Resultat från andelar i koncernföretag

	2014	2013
Nedskrivningar	<u>-4 000 000</u>	<u>-</u>
	-4 000 000	-

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter, koncernföretag	65 119	54 144
Ränteintäkter, externa	<u>33 323</u>	<u>69 421</u>
	98 442	123 565

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader, externa	-12 456 939	-12 769 387
Kreditavgifter, borgen	<u>-1 221 466</u>	<u>-1 262 290</u>
	-13 678 405	-14 031 677

Not 9 Bokslutsdispositioner, övriga	2014	2013
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	<u>-2 460 000</u>	<u>-5 420 000</u>
	-2 460 000	-5 420 000

Not 10 Skatt på årets resultat	2014	2013
Aktuell skattekostnad	-1 630 653	-71 046
Uppskjuten skatt	<u>-116 978</u>	<u>-530 304</u>
	-1 747 631	-601 350

Jämförelseåret för uppskjuten skatt har ändrats i samband med övergång till K3-regler, se not 18.

Avstämning av effektiv skatt	2014		2013	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		5 190 448		4 580 454
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0	-1 141 899	22,0	-1 007 700
Ej avdragsgilla kostnader	19,7	-1 021 500	0,9	-43 171
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	627	0,0	1 780
Justering mellan årets bokförings- och skattemässiga avskrivningar	-10,3	532 118	-4,4	203 127
Omvärdering av uppskjuten skatt	2,3	-116 978	-4,8	220 420
Övrigt	<u>0,0</u>	<u>-</u>	<u>0,5</u>	<u>24 193</u>
Redovisad effektiv skatt	33,7	-1 747 631	13,1	-601 350

Not 11 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	747 673 634	730 430 446
Nyanskaffningar	39 554 340	15 274 658
Omklassificeringar enligt K3	<u>-</u>	<u>1 968 530</u>
Vid årets slut	787 227 974	747 673 634
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-185 263 880	-170 305 416
Omklassificering enligt K3	-	1 602 898
Årets avskrivningar	<u>-15 715 021</u>	<u>-16 561 362</u>
	-200 978 901	-185 263 880

Ackumulerade nedskrivningar

Vid årets början	-22 200 000	-16 700 000
Omklassificeringar	–	-5 500 000
Årets nedskrivningar	<u>-500 000</u>	<u>–</u>
	-22 700 000	-22 200 000
Redovisat värde vid perioden slut	563 549 073	540 209 754

Varav mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	54 501 768	50 434 766

Ingångsbalansen för 2013 har ändrats till följd av övergång till K3 regler. Anskaffningsvärdet har ökat då vissa delar av tidigare kostnadsfört underhåll har aktiverats. Ackumulerade avskrivningar har återlagts då nya avskrivningstider tillämpas. Dessutom har nedskrivningar gjorts på ett par byggnader.

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

2014-12-31 2013-12-31

Ackumulerade verkliga värden

Vid årets början	690 967	689 433
Vid årets slut	758 485	690 967

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 13 Inventarier, verktyg och installationer

2014-12-31 2013-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	42 414 067	37 234 959
Nyanskaffningar	3 472 316	5 481 609
Avyttringar och utrangeringar	<u>-503 144</u>	<u>-302 501</u>
	45 383 239	42 414 067

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-17 955 232	-14 678 167
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	445 287	275 115
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-3 524 892</u>	<u>-3 552 180</u>
	-21 034 837	-17 955 232
Redovisat värde vid periodens slut	24 348 402	24 458 835

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

2014-12-31 2013-12-31

Vid årets början	14 095 473	988 830
Färdigställda	-13 899 096	-673 230
Investeringar	<u>2 403 935</u>	<u>13 779 873</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 600 312	14 095 473

Not 15 Andelar i koncernföretag	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	<u>5 214 162</u>	<u>5 214 162</u>
	5 214 162	5 214 162
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	<u>-4 000 000</u>	<u>-</u>
	-4 000 000	-
Redovisat värde vid årets slut	1 214 162	5 214 162

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte andelar	Andel andelar	Andel i(%)	2014-12-31 Redovisat värde	2013-12-31 Redovisat värde
AB Säby 7:2 i Tranås, org nr 556787-5595, Tranås	1 000	100,0	1 214 162	5 214 162

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

Not 16 Andelar i intresseföretag	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Not 17 Finansiella instrument och riskhantering**Derivat och finansiell riskhantering**

Skulder	2014-12-31		2013-12-31	
	Redovisat	Verkligt	Redovisat	Verkligt
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	-	-14 001 422	-	-6 842 307
Realränteswap	<u>-</u>	<u>-17 619 429</u>	<u>-</u>	<u>-13 674 945</u>
	-	-31 620 851	-	-20 517 252

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 155,9 Mkr. Swapparna betalas med fast ränta respektive en fast ränta plus KPI-ränta vad gäller realränteswappen. Den totala låneskulden med rörlig ränta är 214,5 Mkr.

Not 18 Uppskjuten skatt

Vid övergång till redovisning enligt K3 regler och gjorda nedskrivningar har 2013 års uppskjutna skatteskuld minskat då det samlade bokföringsmässiga värdet för byggnader har blivit lägre.

	<i>Redovisat värde</i>	2014-12-31 <i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	<u>563 549 072</u>	<u>548 749 652</u>	<u>14 799 420</u>
	563 549 072	548 749 652	14 799 420

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	2014-12-31 <i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	<u>–</u>	<u>3 255 872</u>	<u>3 255 872</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	3 255 872	3 255 872

	<i>Redovisat värde</i>	2013-12-31 <i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	<u>540 209 754</u>	<u>525 942 052</u>	<u>14 267 702</u>
	540 209 754	525 942 052	14 267 702

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	2013-12-31 <i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	<u>–</u>	<u>3 138 894</u>	<u>3 138 894</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	3 138 894	3 138 894

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 587 705	10 278 969
Tillkommande fordringar	22 901	13 192
Reglerade fordringar	<u>-2 336 579</u>	<u>-2 704 456</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 274 027	7 587 705

Not 20 Fordringar hos koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 178 235	18 461 731
Tillkommande/avgående fordringar	<u>-16 110 724</u>	<u>-283 496</u>
	2 067 511	18 178 235

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda fakturor	1 256 445	1 186 983
Övriga poster	<u>–</u>	<u>2 734</u>
	1 256 445	1 189 717

Not 22 Eget kapital i ingångsbalansräkningen	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Andra fonder</i>	<i>Balanserat resultat inkl. årets resultat</i>
Enligt fastställd balansräkning 2013-12-31	62 351 490	–	74 104 383
Effekter av byte av redovisningsprincip (K3):			
Ändrade avskrivningsregler			1 602 898
Aktiveringar som tidigare kostnadsförts			1 968 530
Förändring uppskjuten skatteskuld			424 286
Nedskrivning av fastigheter			-5 500 000
Justerad balans efter			
byte av redovisningsprincip 2014-01-01	62 351 490	–	72 600 097
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning			3 442 817
Eget kapital 2014-12-31	62 351 490		76 042 914

Not 23 Ackumulerade överavskrivningar	2014-12-31	2013-12-31
Maskiner och inventarier	<u>11 960 000</u>	<u>9 500 000</u>
	11 960 000	9 500 000

Not 24 Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	255 461 610	262 854 029
Övriga skulder	5 078 235	7 347 995
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	148 626 899	155 946 942
Övriga skulder	66 816	133 635
Ställda säkerheter		
	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	10 100 000	15 100 000
Tranås kommun har ställt borgen för övriga lån.		

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda hyror	9 693 480	9 108 835
Upplupna kostnadsräntor	939 236	1 069 131
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	569 796	512 285
Upplupna semesterlöner	703 607	657 453
Övriga poster	<u>345 776</u>	<u>732 298</u>
	12 251 895	12 080 002

Not 26 Betalda räntor och erhållen utdelning	2014	2013
Erhållen utdelning	2 000	2 000
Erhållen ränta	96 442	121 565
Erlagd ränta	-13 678 405	-14 031 677

Not 27 Likvida medel	2014-12-31	2013-12-31
-----------------------------	------------	------------

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassamedel	19 387	1 662
Banktillgodohavanden	<u>3 378 327</u>	<u>3 365 265</u>
	3 397 714	3 366 927

Not 28 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2014	2013
Avskrivningar	19 239 913	18 629 732
Nedskrivningar	4 500 000	-
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	<u>-88 303</u>	<u>-124 814</u>
	23 651 610	18 504 918

Not 29 Koncernuppgifter

Företaget, som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enl not 15, 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 25,7 % (f å 25,9%) av inköpen och 0,1% (f å 0,1%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Tranås den 6 februari 2015

Krister Rydholm
Ordförande

Maria Davidsson

Tommy Färnemyhr
Vice ordförande

Nils Lindqvist

Jan Ehrlin

Sören Carp
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2015

Jerker Stenqvist
Auktoriserad revisor



Till årsstämman i AB Tranås bostäder, org. nr 556053-6491

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Tranås bostäder för år 2014. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4-23.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Tranås bostäders finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Tranås bostäder för år 2014. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4-23.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Tranås bostäders finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Tranås den 11 mars 2015

Jerker Stenvist, Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2014

Till årsstämman i Tranåsbostäder AB

Org nr 556053-6491

Jag, Birgitta Andersson, av fullmäktige i Tranås kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Tranåsbostäder AB. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente samt god revisionsred 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. Den övergripande granskningen har inte uppmärksammat brister som gör att ytterligare granskning avseende verksamhetsåret 2014 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 den 2 februari 2015

Birgitta Andersson

Lekmannarevisor

FÖRVALTADE FASTIGHETER 2014-12-31 (KKR)

AB TRANÅSBOSTÄDER

FASTIGHET	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 121231	Lokal antal	Lokaler yta i m ²	Garage antal
BERGET 1	1981	Piratens gata 3 - 9	1 123	74 559	26 970	48 712	41 590	84	4 832	986			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	6 625	7 533	9 147	32	1 956	822	3	198	4
BREDSTORP 3:4 O 3:5	2011	Mossebo dagcenter	108	1 010	74	1 012					2	490	
BÄRNSTENEN 4 *	1970- 1998	Östanå	390	42 993	13 996	29 387		79	1 635		1	3 227	
EKMARKSBERG 1:6	2010	Dagcenter	38	524	71	491					1	193	
EKMARKSBERG 1:7	2010	Folkets Park	2 126	12 942	1 839	13 229	9 928				5	4 709	
FABRIKEN 25	1963	Fabriksgatan 3	364	28 128	5 438	23 054	13 964	55	3 681	785			8
FABRIKEN 26	1963- 1964	Ydrevägen 5 - 11	728	37 568	13 452	24 884	32 218	137	7 295	898	3	173	39
FURAN 1	1949- 1986	Torpgatan 2	79	3 039	1 407	1 711	3 125	12	615	877	2	121	2
FURAN 2	1959	Torpgatan 4	67	2 327	1 076	1 318	2 608	10	628	824	1	44	3
GILLESSTUGAN 1	2010	Gillesstugan	77	130	15	192					1	134	
GRUSÅSEN 3	2011	Bredstorps IP	2 509	16 578	1 719	17 368					4	8 334	
GRUSÅSEN 3	2009	Holavedsgymnasiet	2 194	39 708	7 090	34 812					3	13 598	
GRUSÅSEN 3	2009	Junkaremålsskolan	2 034	23 247	4 107	21 174					2	13 234	
GRUSÅSEN 3	2009	Målet	110	3 043	545	2 608					1	646	
GRUSÅSEN 3	2009	Säkerhetscentrum	292	23 936	4 283	19 945	12 466				1	2 639	
GRUSÅSEN 3	2009	Idrottshall	203	3 841	687	3 357					1	2 937	
GRUSÅSEN 3	2009	Simhall	277	10 171	1 358	9 090					1	1 911	
GRÄVLINGEN 20	1959	Söderlingsg 1 - 5	1 715	15 899	8 367	9 247	11 709	46	2 913	827	1	140	6
HÄGGATORPET 4	1920- 1960	Sommenbygd Folkhögskola	108	4 541	2 359	2 290					1	938	
HÄGGATORPET 2 *	1963- 1979	Lövstagården	447	32 505	9 791	23 161		49	1 424		1	2 401	
HÄSTDROSKAN 3	2011	Vagnsmuseet	47	97	8	136					1	790	
KARTRITAREN 1	2009	Norrskolan	544	17 464	2 921	15 087					1	2 360	
KARTRITAREN 1 *	1993	Uvaberg, Murareg 2	700	18 593	6 835	12 458	10 606	32	1 223		1	1 185	
KATARPS NORRGÅRD 1:4	1988	Enebackens förskola	150	2 606	1 338	1 418					1	398	
KOMETEN 26	2010	Föreningslokal	149	935	596	488	267				1	120	
KORSÖRTEN 2	2008	Förefallsskolan (fd kyrka)	160	1 898	355	1 703					1	270	
KORSÖRTEN 2	2009	Fröafallsskolan	623	3 887	693	3 817					1	4 184	
KORSÖRTEN 2	2009	Fröafalls förskola	420	2 980	429	2 971					1	350	

FASTIGHET	Färdig/ anskaffn.år	Adress / Verksamhet	Ånskaftn mark	Ånskaftn byggnader	Värde- minskn.	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta i m ²	Hyra/m ² 121231	Lokal antal	Lokaler yta i m ²	Garage antal
KRONHJORTEN 1	1989	Åsvallehults förskola	125	8 169	1 865	6 429					1	670	
LINDERÅS 3:23	2009	Linderås skola	175	854	141	888					1	695	
LYKTAN 10	1906- 1954	Storgatan 24, Ågatan 15	3 520	21 316	13 920	10 916	10 360	17	1 721	739	6	1 199	
LYKTAN 11	1954	Storgatan 22, Ågatan 13	3 850	56 280	19 216	40 914	30 400				15	6 749	
MALEN 1	2009	Tallbackens förskola	740	12 881	529	13 092					2	1 876	
NORRA DALEN 6	1985	Storgatan 52	194	14 146	9 456	4 884	5 722				5	1 769	
NORRA DALEN 6	2009	Eriksbergs museum	46	529	94	481					1	582	
NORRMALM 14	1908- 1958	Storgatan 59 Nygatan 32	1 336	7 837	2 150	7 023	7 794	28	1 506	822	6	543	
PLOGEN 12, 13		Storgatan 5 - 7	466			466	1 050						
PLOGEN 14	1920- 1948	Storgatan 3	312	1 843	1 094	1 061	1 285	2	160	668	1	80	
SNÄCKAN 1	1977	Ängaryds förskola	139	1 538	919	758					1	543	
SNÄCKAN 1	2009	Ängaryds gård	135	138	24	249	1 458				1	661	
STADSHUSET 1	2009	Stadshuset	200	5 527	588	5 139	7 715				1	3 157	
STALLBERGA 7:118	2009	Sommens skola	523	18 164	1 116	17 571					3	2 151	
SÖDERMALM 11	1991	Storgatan 10, Ågatan 3	305	21 771	10 893	11 183	10 243	18	1 183	1 007			
SÖDERMALM 11 *	1991	Storgatan 10, Ågatan 3						8	324		1	163	
SÖDRA DALEN 7	1991	Piratens gata 6 Storgatan 48	885	12 415	3 597	9 703	10 475	27	1 749	1 026	1	190	15
SÖDRA DALEN 9	2012	Storg 42/Piratens g 10/Falkg 9	2 346	12 037	5 408	8 975	9 603	16	1 396		5	755	
TELEFONEN 15	1948	V Järnvägsgatan 3	336	3 133	1 021	2 448	3 398				1	1 134	
TELEGRAFEN 8	2009	Västra vux	216			216					1	822	
TELLUS 2	1920- 1992	Musikskolan, Tingsv	500	5 377	3 395	2 482					1	865	
TRANÅSKVARN 1:4	2011	Näckström	444	3 149	334	3 259					5	3 938	
UTSIKTEN 2	2011	Höganloft									1	50	
VITSIPPAN 17	1928- 1968	Storgatan 101, Fredsgatan 1	500	31 639	14 412	17 727					8	4 505	
VÄSTAN 1	1972	Junkaremålens förskola	125	2 204	1 191	1 138					1	610	
VÄTINGE 1:28	2009	Gripenbergs skola	724	2 334	408	2 650					1	1 478	
ÄNGARYD 4:8	2008	Hagadals förskola	178	13 810	1 976	12 012					1	850	
ÄNGARYD 4:8	2009	Hubbarpsskolan	694	6 607	1 151	6 150					1	3 671	
ÄNGARYD 4:8	2009	Ängarydsskolan	702	31 033	5 067	27 668					5	5 968	
ÄNGARYD 4:9	2011	Griftegården	108	4 041	192	3 957					4	1 268	
SUMMA			38 959	732 726	220 633	551 052	247 131	682	36 270		127	116 386	80
SÄBY 72 (I DOTTERBOLAG)	2010	Stationshuset	588	1 968	214	2 342	392				1	310	

*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