ÅRSREDOVISNING

2021

Rum för mer liv

Tranåsbostäder

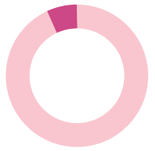
Tranåsbostäder i korthet

AB Tranåsbostäder ingår i den kommunala kommunkoncernen Tranås Stadshus AB. Tranås stadsfullmäktige beslutade i april 1949 att bilda ett fastighetsbolag med uppgift att förvärva fastigheter eller tomträtter med syfte att uppföra och förvalta bostadshus. Sedan dess har bolaget utvecklats under sin dryga sjuttioåriga verksamhet. 2008 förvärvade AB Tranåsbostäder kommunens fastighetsbestånd, vilket breddade vårt affärsområde till att även omfatta kommunala verksamhetslokaler. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Tranås kommun.

Vårt fastighetsbestånd består till 75 procent av kommunala verksamhetslokaler, 20 procent bostäder och 5 procent kommersiella lokaler. Verksamheten under 2021 har vilat på vår värdegrund, de strategiska byggstenarna i Affärsplan 2019–2023 samt på målen i Agenda 2030. År 2021 har Tranåsbostäder bildat en koncern och består av dotterbolaget Tranåsbostäder Utveckling AB som i sin tur äger Sommens Strand AB, Tranås Rockebro 8:1 AB samt Lokaliteter AB.

75 %
Kommunala fastigheter

20 %
Bostäder



5 %
Kommersiella lokaler

Innehåll

4 VD HAR ORDET
6 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
7 Allmänt om verksamheten
7 Viktiga händelser under året
8 Fastighetsförvaltning
11 Fastighetsutveckling
12 Medarbetarskap
13 Kvalitet och miljö
14 Förväntad utveckling
14 Ekonomi
15 Styrelse
16 EKONOMISK REDOVISNING
16 Resultaträkning
17 Balansräkning
19 Kassaflödesanalys
20 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
31 Underskrifter
32 Revisionsberättelse
33 Granskningsrapport
34 Förvaltade fastigheter

Styrelsen och verkställande direktören för AB Tranåsbostäder (organisationsnummer 556053–6491) med säte i Tranås, lämnar följande redogörelse för verksamhetsåret 2021.

VISION
AB Tranåsbostäder –
En aktiv part i utvecklingen av Tranås, en attraktiv plats att leva, bo och verka i.

AFFÄRSIDÉ

AB Tranåsbostäder ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som skapar förutsättningar för trygga, långsiktiga kundrelationer och vara det självklara valet för kommunen, företagen och individen både idag och i framtiden.

VÄRDEGRUND

Vår värdegrund är bolagets inre kompass och ska vägleda oss medarbetare i den riktning vi ska ha i vårt arbete på AB Tranåsbostäder. Den beskriver våra innersta värden som vi vill utgå ifrån och förknippas med. Den ska genomsyra allt vi säger och gör, i varje situation, varje dag.

VÅRA VÄRDEORD

- Kundnära
- Gemensamt
- Framåtanda
- Trygghet

En aktiv roll i utvecklingen av Tranås

2021 fortsatte i pandemins spår och vi är ännu inte ute på andra sidan. Jag är imponerad och stolt över hur vi alla på Tranåsbostäder jobbar tillsammans trots de utmaningar som distansering och restriktioner innebär.

AB Tranåsbostäder har tillsammans kunnat ge en bra service till våra hyresgäster, vi har arbetat hårt för att hyra ut bostäder och lokaler och för att ha en fungerande verksamhet trots distansering till varandra. Medarbetarna har hållit ihop och fått en ännu starkare vi-känsla. Alla vill framåt och bli bättre, vilket vi har sett i årets medarbetarundersökning där resultatet är en klar förbättring jämfört med tidigare år. Detta gör mig väldigt glad och motiverad för att fortsätta vårt viktiga arbete att vara en välmående arbetsplats och en utvecklande och trygg arbetsgivare.

Bolaget har utvecklats och under året som gått förvärvat flera fastigheter för att säkra byggbar mark samt stärka bolagets kommersiella affärsområde. Förvärven medför att AB Tranåsbostäder nu är en koncern med ytterligare fyra dotterbolag. Jag är också sporrad över vårt uppdrag att vara en aktiv part i utvecklingen av Tranås. Vår kommun är en fantastisk plats att leva, bo och verka i. Vi på Tranåsbostäder både vill, och kan, locka hit ännu fler!

Vi har lämnat ett utmanande år bakom oss där våra intäkter blev lägre än vad som budgeterats bland annat på grund av ökade vakanser. En kall början och avslutning på 2021 tillsammans med höga elpriser i december medförde höga taxekostnader. Detta tillsammans med ett flertal större akuta fel medförde att årets resultat blev något sämre än vad som budgeterats.

Ett hållbart Tranås
Vår värdegrund är stark och fortsätter att genomsyra beslut och förändringar som vi genomför. Parallellt arbetar vi utifrån de globala hållbarhetsmålen och vår roll som engagerad samhällsaktör. Under 2022 kommer vi fokusera på fortsatt modernisering av tekniska anläggningar för att nå våra energimål samt fortsätta vår digitaliseringsresa.

Jag ser fram emot att jobba ännu mer aktivt med hållbarhetsfrågorna framöver. Vi har bland annat inlett ett projekt med Hyresgästföreningen där vi kommer att erbjuda läxhjälp till våra hyresgäster. Inom ramen för vårt sociala ansvar samarbetar vi också med exempelvis kommunen och barn- och ungdomsföreningar för att göra Tranås till en plats där alla kan leva på lika villkor.

Vi förvaltar, utvecklar och bygger nytt
Under året har vi slutfört ett av våra större nybyggnationsprojekt. Kungshöjden med sina marknära lägenheter är den första satsningen på nybyggda hyresrätter som vi har gjort på lång tid. Projektet har blivit lyckat, alla lägenheter är uthyrda och i september flyttade de första hyresgästerna in. I december var det även inflyttning i det nybyggda LSS-boendet vid Junkaremålens strand. Vi hör bara positivt om båda projekten och våra hyresgäster är nöjda, vilket gläder mig.

Tillsammans med Tranås kommun arbetar vi aktivt med lokalfrågor på strategisk och operativ nivå. När vi tittar framåt har vi fått flera uppdrag att utveckla nya verksamhetslokaler både inom skola och kommunala boenden: vi kommer bland annat att få i uppdrag att bygga Granelundsskolan och ett nytt boende som ersätter Parkgårdens korttidsboende. Parallellt med detta fortsätter vi att utveckla Tranås med förädling av vårt befintliga bostadsbestånd samt utveckla Tranås med nya bostäder i enlighet med Kommunfullmäktiges beslutade tillväxtmål. Vi är inne i en spännande och expansiv fas!

Under de kommande åren ska vi fortsätta dialogen med våra hyresgäster, vi ska bli ännu mer tillgängliga, flexibla och serviceinriktade. Målet är att alla som bor, lever och verkar i våra fastigheter ska vara nöjda med alla våra tjänster: från service och underhåll till trygghet och inflytande.

Till sist vill jag rikta ett varmt tack till alla medarbetare för året som har gått och vi ser framemot att fortsätta ge en god service till våra hyresgäster. Tillsammans skapar vi rum för mer liv.

Magnus Nilsson
VD

Kvarteret Vitsippan

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Tranås kommun äga, förvärva, avyttra, bebygga och förvalta fastigheter omfattande bostäder, kommunala verksamhetslokaler, kommersiella lokaler och industrilokaler. På uppdrag ska vi förvalta kommunala fastigheter. Bolagets verksamhet kan därtill omfatta uppförande av småhus till försäljning. AB Tranåsbostäder är ett helägt dotterbolag till Tranås Stadshus AB.

Viktiga händelser under året

Rådande pandemi har fortsatt påverka såväl samhället som bolaget. Hemarbete och digitala möten präglade första halvåret av 2021 och det har krävts av oss att vi fortsatt anpassningen till en situation med minimerade kontakter både internt och externt. Verksamheten i bolaget fungerade bra och vi kunde erbjuda våra kunder den service som förväntas.

Regeringen beslutade också om att lokalhyresgäster kunde erbjudas hyresstöd även för perioder under 2021, likt tidigare beslut för delar av år 2020. Bolaget tog beslut om att rabattera delar av 2021 års hyreskostnad med 50 procent för samtliga lokalhyresgäster som omfattades av stödreglerna.

För våra bostadsfastigheter återgick vi under 2021 till att själva ansvara för den yttre skötseln. I juli månad drabbades Tranås av ett hundraårsregn. Detta medförde att vi fick översvämningar i ett flertal av våra fastigheter. På grund av stor arbetsbelastning, framför allt hos vårt försäkringsbolag, har tyvärr regleringen och återställningen av skadorna dragit ut på tiden och kommer kunna färdigställas först under 2022.

Vi har också identifierat innemiljöproblem på Junkaremålsskolan hus A1- A6, vilket medfört att vi flyttat elever och lärare till tillfälliga paviljonger. Leasingkostnaden för paviljongerna kommer att påverka bolaget 2021–2024.

Under året har tre fastighetsaffärer genomförts via vårt dotterbolag Tranåsbostäder Utveckling AB, där förvärv har skett av bolagen Sommens Strand AB, Tranås Rockebro 8:1 AB samt Lokaliteter AB. Sommens Strand AB innehåller fastigheterna Grytbäcken 3:5 samt 3:7 där Sommens camping finns idag och förvärvades för att på sikt utveckla Tranås och samhället Sommen med bostäder i vattennära läge. Tranås Rockebro 8:1 AB innehåller fastigheten Rockebro 8:1. Ett strategiskt förvärv för att säkerställa att utvecklingen av Sommens strand kan genomföras på det sätt vi planerar. Vi säkerställer att det inte blir någon industriverksamhet som kan påverka vår bostadsexploatering inom Grytbäcken 3:5 och 3:7. Lokaliteter AB innehåller fastigheten Mejseln 4, en industrifastighet belägen i Hjälmaryds industriområde. Bakgrunden till affären är att vi ska stärka vårt affärsområde inom kommersiella lokaler.

Tillsammans med Barn -och utbildningsförvaltningen har vi även inventerat våra skolbyggnader och genomfört en behovsanalys för underlag till politiska beslut. Med utredningarna som stöd har vår hyresgäst Tranås Kommun beslutat att ge Barn- och utbildningsförvaltningen ramförstärkning från år 2025 för inhyrning av Granelundskolan, som vi inom ramen för vårt partneringavtal med NCC kommer att uppföra. I kommunens budget fattades även beslut om att vi ska uppföra ett korttidsboende för barn och ungdomar som ska ersätta den befintliga verksamheten på Parkgården.

Fastighetsförvaltning

Uthyrningsläget
Pandemin har fortsatt att prägla tillvaron för många av våra hyresgäster, inte minst de som verkar inom besöks- och upplevelseindustrin. Under 2021 beslutade bolaget att vi skulle erbjuda hyresrabatt i enlighet med regeringens förslag till dessa lokalhyresgäster för perioden januari-juni.

Omflyttningsfrekvensen för 2021 blev 22 procent, vilket var en ökning med 3 procent från 2020. Majoriteten av omflyttningar har skett i mindre lägenheter som exempelvis används till övernattning eller som studentboende. Många arbetar hemifrån och flera utbildningar sker idag på distans och vi ser det som en effekt av pandemin. Trots detta hade vi i slutet av 2021 endast ett fåtal lägenheter outhyrda. Under våren och sommaren 2021 arbetade vi intensivt med att hyra ut alla lägenheter på Kungshöjden och samtliga 25 kontrakt var tecknade före september månad.

Hyresförhandling
I december genomförde vi förhandling med Hyresgästföreningen Sydost gällande bostadshyror. Överenskommelsen gäller från och med 1 januari 2022 och innebär att årshyran ökar med 20,5 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar 1,95 procent.

Underhåll och renovering
Ängarydsskolan
I april färdigställde vi ombyggnationen på Ängarydsskolan, hus A. Arbetet omfattade ny takkonstruktion, ventilerade golv samt nya ytterväggskonstruktioner. Fem salar, tre grupprum samt arbetsrum för lärare och en del toaletter är nyrenoverade.

Junkaremålens förskola
I september avslutade vi renoveringsarbetet på Junkaremålens förskola. Arbetet pågick under perioden juni till september. Arbetet omfattade tak, fasad, fönster och dörrar. Fasaden fick även en ny varmröd färg med inslag av gult runt fönstren.

Junkaremålsskolan
På grund av konstaterade innemiljöproblem i hus A1-A6 på Junkaremålsskolan beslutade vi att evakuera dessa och hyra in paviljonger under tre år. Till höstterminens start stod 118 moduler inflyttningsklara på skolgården och elever och personal kunde flytta in i de tillfälliga lokalerna.

Övrigt underhåll
Bland de underhållsåtgärder som genomförts under året finns fasadmålningar på Gripenbergs skola, Holavedsgymnasiet, Storgatan 59 samt på Idrottshuset. Utbyte av takbeklädnad har skett på hyresfastigheterna på Ydrevägen samt på Hubbarpsskolan.

För att öka tryggheten i våra bostadsfastigheter installerar vi smarta nyckel- och passagesystem. Arbetet har påbörjats under året och fortsätter under år 2022. Arbete med modernisering av inbrottslarm och passagesystem pågår i kommunala verksamhetslokaler.

Omflyttning

Område	Tot lgh 2021	2021		2020	
		Antal	%	Antal	%
Furan 1, 2	22	7	32	2	9
Fabriken 25, 26	193	44	23	36	19
Grävlingen 20	46	6	13	3	7
Lyktan 10	17	6	35	7	41
Södra Dalen 7	3	1	33	0	0
Norrmalm 14	28	10	36	13	46
Biljarden 14	32	3	9	5	16
Södra Dalen 9	16	5	31	7	37
Vitsippan 17	25	1	4	0	0
Summa	**382**	**83**	**22**	**73**	**20**
Seniorboende					
Berget 1	84	18	21	10	12
Södra Dalen 7	24	6	25	3	13
Södermalm 11	18	4	22	5	28
Summa	**126**	**28**	**22**	**18**	**14**
Totalt	**508**	**111**	**22**	**91**	**19**

Kvarteret Vitsippan

Fastighetsutveckling

Om- och nybyggnationer

Bostäder i Kvarteret Vitsippan

Under året färdigställde vi vår första nybyggnation av hyreslägenheter på länge. De första hyresgästerna flyttade in den 1 september och till årsskiftet var samtliga 25 lägenheter uthyrda. Vi har lyckats skapa ett attraktivt boende med närhet till hamnen, golfbanan och centrum. De nya lägenheterna, som ligger vid Tranås vårdcentral, är två, tre, och fyra rum och kök. Lägenheterna har antingen en uteplats eller en stor balkong i västerläge.

LSS 1, Kvarteret Ametisten 3

Enligt projektplan och på uppdrag av Socialförvaltningen färdigställdes i november en ny gruppbostad för LSS-boende i kvarteret Ametisten vid Junkaremålens strand. Inflyttningen skedde i december.

LSS 2, Kvarteret Ametisten 10

På uppdrag av Socialförvaltningen påbörjade vi i oktober ett andra LSS-boende i nära anslutning till det nu färdigställda LSS 1. Byggnationen går enligt projektplan och beräknas vara klar under hösten 2022.

Förstudier och beslut

Under 2021 har vi tillsammans med Barn- och utbildningsförvaltningen genomfört förstudier av våra befintliga skolfastigheter. Genomlysningarna har skett utifrån lokalbehov baserat på elevunderlag samt teknisk status.

Tillsammans med Socialförvaltningen genomfördes en utredning av flytt och utveckling av LSS-fritidsgården Parkgårdens befintliga verksamhet. Förstudien visade att nyproduktion medför en lägre investeringskostnad och en säkrare projektekonomi.

Kommunfullmäktige har i budget beslutat att ge Barn- och utbildningsförvaltningen utökad ekonomisk ram från år 2025 för uppförandet av en ny treparallellig F-6 skola i Granelund. De beslutade även att ge Socialförvaltningen utökad ram för uppförande av ett nytt korttidsboende samt fritidshem för barn och ungdomar med funktionshinder som ska ersätta befintliga Parkgården.

Vi har under året:

- Inlett projektering av nya bostäder i området vid Junkaremålens strand.
- Gjort en förstudie kring Kvarteret Biljarden 14, där vi undersökt för- och nackdelar med renovering kontra nybyggnation.
- Tillsammans med Tranås United och Tranås kommun inlett ett projekt för att hitta en etablering till stationshuset.
- Genomfört förstudie för hyresgästanpassning av hus 05 Kvarteret Vitsippan.
- Genomfört och presenterat förstudie för ny ersättningsskola till evakuerade delen av Junkaremålsskolan.

Medarbetarskap

HR-arbetet på AB Tranåsbostäder styrs av den framtagna verksamhetsplanen och företagets strategi för ledar-, medarbetar- och arbetsmiljöfrågor. Värdegrunden fortsätter att löpa som en röd tråd genom all aktivitet. Året har präglats av behoven att anpassa planerad verksamhet utifrån rådande covid-19-pandemi, vilket fungerat väl både för den enskilde medarbetaren och för företaget.

En större medarbetarundersökning har genomförts och visar ett medarbetarindex på 4,4 (2019: 3,7), vilket är en stor förbättring. Medarbetarna är mest nöjda inom områden som rör stolthet, lojalitet samt likabehandling och är minst nöjda med arbetssituationen kopplat till stress och möjlighet till återhämtning. Enkäten visar dock en klar förbättring även inom detta område jämfört med tidigare undersökning. Vi har inlett en grupputvecklingsinsats för respektive avdelning, liknade det arbete som ledningsgruppen genomfört tidigare. Arbetet sker med hjälp av beteendeprofiler samt mätning av effektivitet och samarbete i respektive arbetsgrupp och syftar till att skapa förståelse för varandra och tydlighet i arbetssituationen. Arbetet kommer att fortgå under 2022.

Mindre personalförändringar och ersättningsrekryteringar har skett inom driftgrupperna på grund av pensionsavgångar samt medarbetare som sökt sig vidare. Sjukfrånvaron har varit något högre under året än normalt, vilket till största delen beror på rådande pandemi.

AB Tranåsbostäders stora utmaning framöver är att bibehålla medarbetarnas höga motivation i sitt arbete och kontinuerligt arbeta med att förbättra arbetssituationen. Syftet är att säkerställa att medarbetarna fortsätter att vara nöjda med AB Tranåsbostäder som arbetsgivare.

Fabriken

Kvalitet och miljö

Tranåsbostäder har via ägardirektivet ett tydligt uppdrag att arbeta med hållbarhet. Sedan 2007 är AB Tranåsbostäder certifierade enligt standarden FR2000. Denna standard samt företagets verksamhetsledningssystem grundar sig på riktlinjer för kvalitet, miljö, arbetsmiljö, kompetens, brandskydd samt socialt ansvarstagande. Verksamhetsledningssystemet är den röda tråden i vårt arbetssätt som binder samman ovanstående riktlinjer med rutiner och processer i det dagliga arbetet, utifrån vår värdegrund och FN:s mål enligt agenda 2030. Det fokus verksamheten har på kvalitet och miljöfrågor innebär även att hållbarhet är en viktig del i allt vårt arbete.

Energieffektivisering

Vi har under året tillsatt en arbetsgrupp som ska jobba mer fokuserat mot energibesparande åtgärder. Vi har gjort många inventeringar kring nya energiprojekt som ska genomföras under 2022.

Under 2021 har vi genomfört ett antal energiprojekt med fokus på minskad energiförbrukning:

- Varmvattenbesparande åtgärder på Fabriksgatan och Ydrevägen. Silar i alla blandare har bytts ut. Med hjälp av dessa åtgärder beräknas vatten- och uppvärmningskostnaden att sjunka med cirka 50 procent.
- Projektet med utbyten av frånluftsvärmepump har fortsatt på Fabriksgatan och Ydrevägen. Under året har vi genomfört ännu en etapp med att nyttja värmeenergin i fastigheterna.
- Utbyte av värmeundercentral har skett på fastigheten Berget 1.
- I flera fastigheter har vi bytt ut ventilationsaggregat för bättre energiutnyttjande samt bytt befintlig belysning till LED.

Samhällsengagemang
På Tranåsbostäder har vi en stark och väl förankrad värdegrund baserad på våra fyra värdeord: Kundnära, Gemensamt, Framåtanda och Trygghet. Denna värdegrund är en ledstjärna inte minst i vårt sociala hållbarhetsarbete. Under året har vi fortsatt att agera och engagera oss i samhällsfrågor i Tranås. Vi sponsrar både förenings- och kulturlivet, framför allt föreningar med ungdomsverksamhet och lokala aktörer. Vi har planer på flera projekt tillsammans med bland annat Hyresgästföreningen, som vi hoppas kunna genomföra efter pandemin.

Digitalisering och trygghet
Digitaliseringen är ett viktigt verktyg både för att utveckla verksamheten internt och för att skapa förbättringar externt. Internt fortsätter arbetet med att utveckla digitalisering av processer och externt arbetar vi bland annat för en ökad trygghet hos våra hyresgäster.

Vi har fortsatt arbetet med att stärka säkerheten i våra fastigheter med nya digitala passagesystem samt påbörjat ett projekt för att även öka säkerheten inom skolor och förskolor.

Förväntad utveckling
Vi utvecklar ständigt vårt bostads- och lokalbestånd och är en viktig aktör i Tranås kommun. Vi fortsätter utvecklingen av våra kommunala verksamhetslokaler. De närmaste åren kommer vi genomföra nyproduktion av en ny treparallellig F-6 skola (Granelundskolan) samt ersätta Parkgården med ett nytt LSS korttidsboende för barn och unga. Under förutsättning att Kommunfullmäktige i februari fattar beslut avseende inhyrning av ny ersättningsskola samt särskola på Junkaremålsskolan kommer vi kunna göra en omfattande utveckling av de kommunala verksamhetslokalerna.

Stadsutvecklingen av Junkaremålens strand fortgår och vi avser att utveckla området med bostäder som medför att Tranåsbostäder kan verka för tillväxtmålet om inflyttning av 30–50-åringar i arbete. Utöver detta har styrelsen beslutat att utveckla fastigheten Biljarden 14. Arbetet påbörjas under 2022.

Vi arbetar med ständiga förbättringar med målet att effektivisera organisationen för att klara ägarens uppdrag och fortsätta erbjuda kvalitativa lokaler och bostäder. Rum för mer liv, helt enkelt.

Ekonomi

Översikt resultat och ställning 2021-2017	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelseintäkter (tkr)	167 356	165 838	161 762	149 472	138 710
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9 595	11 397	12 712	18 476	16 698
Balansomslutning (tkr)	1 074 020	1 034 500	993 739	915 658	832 910
Soliditet (EK/TK) (%)	20,7	21,0	21,0	22,3	22,7
Skuldsättningsgrad (S/EK)	3,8	3,8	4,1	3,8	3,7
Antal förvaltade lägenheter	760	735	735	735	681
-varav servicelägenheter	252	252	252	252	198
Area bostäder	39 871	38 053	38 053	38 053	36 186
Area lokaler	124 788	124 768	124 104	123 854	118 532

Eget kapital 2021-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Bal res inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	1 850	60 501	134 477	196 828
Utdelning			-2 000	-2 000
Årets resultat			4 619	4 619
Vid årets utgång	1 850	60 501	137 096	199 447

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 137 095 950, behandlas enligt följande;

Utdelning (18 500 aktier x 162 kr)	3 000 000
Balanseras i ny räkning, kr	134 095 950
	137 095 950

Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets ekonomiska ställning samt möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Utdelningen påverkar bolagets soliditet som efter utdelning, allt annat lika, skulle uppgå till 20,5%.

Bolagets soliditet bedöms även efter den föreslagna utdelningen och under rådande marknadsförutsättningar motsvara de krav som ställs för den verksamhet bolaget bedriver.

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

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

AB Tranåsbostäders styrelse

Krister Rydholm
Ordförande

Tommy Färnemyhr
Vice ordförande

Leif Osbeck
Styrelseledamot

Rickard Wallin
Styrelseledamot

Nils Lindqvist
Styrelseledamot

Bodil Nordgren
Suppleant

Birgitta Eliasson
Suppleant

Per Ulfsbo
Suppleant

Hedvig Lindqvist
Suppleant

Richard Katisko
Suppleant

Revisorer
Vid årsstämman 2020 valdes för tiden fram till årsstämman 2023 KPMG AB som revisionsbolag.
Huvudansvarig auktoriserad revisor är Lisa Tenggren.
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor är Birgitta Andersson med Peter Rittmark som suppleant.

Verkställande direktör
Magnus Nilsson

Sammanträden
Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutningar
Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytta samt FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation.
Bolaget är även medlem i HBV, Husbyggnads-varor HBV Förening.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	163 855	164 029
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 501	1 809
		167 356	165 838
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6,7,8	-132 218	-130 724
Bruttoresultat		35 138	35 114
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5,6,7,8	-11 848	-10 105
Övriga förvaltningskostnader		-333	-785
Rörelseresultat		22 958	24 224
Resultat från finansiella poster	31		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	24	46
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-13 388	-12 873
Resultat efter finansiella poster		9 595	11 397
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-15	–
Bokslutsdispositioner, övriga	11	-3 262	-176
Resultat före skatt		6 318	11 221
Skatt på årets resultat	12	-1 699	-257
Årets resultat		**4 619**	**10 964**

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	13	–	205
		–	205
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14,15	927 388	891 162
Inventarier, verktyg och installationer	16	43 589	44 588
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	89 173	81 070
		1 060 151	1 016 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	25	–
Andelar i intresseföretag	19	6 310	6 310
Andra långfristiga fordringar	22	206	114
		6 541	6 424
Summa anläggningstillgångar		1 066 692	1 023 449
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		656	227
Aktuell skattefordran		2 131	2 008
Övriga fordringar		744	2 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 797	2 785
		7 327	7 676
Kassa och bank			
Kassa och bank	32	1	3 375
Summa omsättningstillgångar		7 328	11 051
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 074 020**	**1 034 500**

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	25	1 850	1 850
Reservfond		60 501	60 501
		62 351	62 351
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		132 477	123 511
Årets resultat		4 619	10 964
		137 096	134 475
		199 447	196 826
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	26	28 490	25 228
Periodiseringsfonder	27	643	643
		29 133	25 871
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	17 950	16 252
		17 950	16 252
Långfristiga skulder	28		
Övriga skulder till kreditinstitut	20	736 089	693 009
Checkräkningskredit		32 127	27 329
		768 216	720 338
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	19 170	18 870
Leverantörsskulder		16 879	27 642
Skulder till koncernföretag		5 400	12 423
Övriga skulder		1 212	332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	16 614	15 946
		59 274	75 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 074 020**	**1 034 500**

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 595	11 397
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	38 385	35 326
		47 980	46 723
Betald inkomstskatt		-124	3 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**47 856**	**49 917**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		472	1 246
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-16 252	2 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**32 076**	**53 961**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-81 732	-71 853
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		221	–
Förvärv av finansiella tillgångar		-117	-6 270
Avyttring av finansiella tillgångar		–	48
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-81 628**	**-78 075**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		48 178	26 115
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-2 000	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		46 178	24 115
Årets kassaflöde		**-3 374**	**1**
Likvida medel vid årets början		**3 375**	**3 374**
Likvida medel vid årets slut	32	**1**	**3 375**

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad när de uppkommer.

Avskrivningar

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

Förvärvade immateriella tillgångar	*Nyttjandeperiod*
Goodwill	5 år

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.
För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.
Fastigheter består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark, vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

- Stomme	30-100 år
- Fasad	40 år
- Yttertak	30-40 år
- Fönster	40 år
- Snickerier	35-50 år
- El, ventilation och värmesystem	15-45 år
- Tekniska installationer	10-25 år
- Restpost	40-50 år

Övriga avskrivningar	
- Markanläggningar	20 år
- Inventarier	3-20 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.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

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 överförts 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.

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

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

Ersättningar till anställda

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.
Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.
Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.
Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda, vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.
Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.
Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Eventualförpliktelser

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

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

Intäkter

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

Ränta och utdelning

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

Koncernbidrag

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hyresintäkter bostäder	30 662	28 814
Hyresbortfall bostäder	-1 708	-894
Hyresintäkter bostäder blockförhyrt	22 012	21 956
Rabatt bostäder	-82	-192
Tillval	572	524
Gästrumslägenhet	7	11
Hyresintäkter lokaler	114 332	115 653
Hyresbortfall lokaler	-2 909	-2 780
Hyresintäkter garage, p-platser	1 101	1 015
Hyresbortfall garage, p-platser	-132	-78
	163 855	164 029

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2021	2020
Ersättning från hyresgäster	70	124
Extern förvaltning	290	92
Övriga intäkter	3 141	1 593
	3 501	1 809

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Driftkostnader		
Personal	-10 747	-10 360
Fastighetsskötsel	-7 534	-8 083
Reparationer	-12 813	-9 472
Underhåll	-21 529	-27 851
	-52 623	-55 766
Uppvärmning		
Bränslekostnader	-12 784	-11 095
Övrig förbrukning		
Fastighetsel	-9 713	-9 441
Vatten	-2 544	-2 323
Sophantering	-2 399	-2 376
	-14 656	-14 140
Övriga driftkostnader		
Försäkring	-1 351	-1 535
Medel till hyresgästföreningen	-422	-421
Av- och nedskrivningar	-37 969	-34 413
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-1 529	-1 485
Övrigt	-10 884	-11 869
	-52 155	-49 723
Summa fastighetskostnader	-132 218	-130 724

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021	2020
KPMG AB, Lisa Tenggren		
Revisionsuppdrag	-145	-156
Andra uppdrag	-39	-20
Övriga revisorer		
Revisionsuppdrag, lekmannarevisor	-9	-9

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

Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	**2021**	**varav män**	**2020**	**varav män**
Sverige	22	58 %	23	65 %

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	**2021-12-31 Andel kvinnor**	**2020-12-31 Andel kvinnor**
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	40%	40%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	**2021**	**2020**
Löner och ersättningar	-11 560	-11 080
Sociala kostnader	-5 037	-4 791
(varav pensionskostnad) [1]	-(1 140)	-(1 666)

[1] Av företagets pensionskostnader avser -295 (f.å. -555) företagets ledning.
Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda	**2021**	**2021**	**2020**	**2020**
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-1 377	-10 183	-1 287	-9 793

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

Not 7 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare *Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal*	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Inom ett år	5 450	2 538
Mellan ett och fem år	14 283	4 729
	19 733	7 267

	2021	**2020**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	5 706	6 898

Leasingavgifter avser främst inhyrning av moduler. Under året har nytt leasingavtal tecknats avseende modullösning för skolverksamhet under 36 månader, vilken uppgår till majoriteten av ovan belopp.

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021	2020
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	-32 461	-28 938
Inventarier, verktyg och installationer	-5 468	-5 437
Goodwill	-205	-205
	-38 134	-34 580
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetskostnader	-37 969	-34 413
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-165	-167
	-38 134	-34 580

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter, externa	24	46
	24	46

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, externa	-10 367	-10 022
Kreditavgifter, borgen	-3 021	-2 851
	-13 388	-12 873

Not 11 Bokslutsdispositioner, övriga

	2021	2020
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	-3 262	-3 041
Periodiseringsfond, årets återföring	–	2 865
	-3 262	-176

Not 12 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skattekostnad	-1	2 454
Uppskjuten skatt	-1 698	-2 711
	-1 699	-257

Avstämning av effektiv skatt	**2021**	**2021**	**2020**	**2020**
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		6 318		11 221
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6	-1 301	20,6	-2 312
Ej avdragsgilla kostnader	1,9	-120	2,7	-308
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	-	0,0	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	–	-21,9	2 454
Övrigt	4,4	-278	0,8	-91
Redovisad effektiv skatt	26,9	-1 699	2,3	-257

Not 13 Goodwill

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 025	1 025
Vid årets slut	1 025	1 025
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-820	-615
Årets avskrivning	-205	-205
Vid årets slut	-1 025	-820
Redovisat värde vid årets slut	–	205

Not 14 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 240 182	1 118 315
Nyanskaffningar	69 020	124 273
Avyttringar och utrangeringar	-1 056	-2 406
Vid årets slut	1 308 146	1 240 182
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-326 620	-299 303
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	723	1 621
Årets avskrivning	-32 461	-28 938
	-358 358	-326 620
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-22 400	-22 400
	-22 400	-22 400
Redovisat värde vid årets slut	927 388	891 162

Varav mark	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden	44 660	44 660

Not 15 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	1 375 217	1 339 860
Vid årets slut	1 687 500	1 375 217

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 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	87 701	79 083
Nyanskaffningar	4 609	8 815
Avyttringar och utrangeringar	-350	-197
	91 960	87 701
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-43 113	-37 873
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	210	197
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-5 468	-5 437
	-48 371	-43 113
Redovisat värde vid årets slut	43 589	44 588

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	81 070	142 267
Färdigställda	-73 776	-138 475
Investeringar	81 879	77 278
Redovisat värde vid årets slut	89 173	81 070

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	–	–
Förvärv	25	–
	25	–
Redovisat värde vid årets slut	25	–

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag	2021-12-31			2020-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	**Antal andelar**	**Andel i %** [i]	**Redovisat värde**	**Redovisat värde**
Tranåsbostäder Utveckling AB, 559290-4055, Tranås	25 000	100,0	25	–
			25	–

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

Not 19 Andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 310	40
Förvärv	–	6 270
Redovisat värde vid årets slut	6 310	6 310

Not 20 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2020-12-31
Skulder	**Redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Redovisat värde**	**Verkligt värde**
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	–	-4 664	–	-9 054
Realränteswap	–	-3 568	–	-6 481
	–	-8 232	–	-15 535

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 245,1 Mkr. Swapparna betalas med fast ränta respektive en fast ränta plus KPI-ränta vad gäller realränteswappen. Den totala låneskulden med rörlig ränta är 380 Mkr.

Not 21 Uppskjuten skatt

		2021-12-31	
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	927 388	840 250	87 138
	927 388	840 250	87 138

		2021-12-31	
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	–	17 950	17 950
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	17 950	17 950

		2020-12-31	
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	891 162	812 267	78 895
	891 162	812 267	78 895

		2020-12-31	
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	–	16 252	16 252
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	16 252	16 252

Not 22 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	114	162
Tillkommande fordringar	92	–
Reglerade fordringar	–	-48
	206	114
Redovisat värde vid årets slut	206	114

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda fakturor	3 324	2 785
Övriga poster	473	–
	3 797	2 785

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 137 095 950, disponeras enligt nedan:

Utdelning (18 500 aktier x 162 kr)	3 000 000
Balanseras i ny räkning, kr	134 095 950
	137 095 950

Not 25 Antal aktier och kvotvärde

Stamaktier	18 500
Kvotvärde	100

Not 26 Ackumulerade överavskrivningar

	2021-12-31	2020-12-31
Maskiner och inventarier	28 490	25 228
	28 490	25 228

Not 27 Periodiseringsfonder

	2021-12-31	2020-12-31
Avsatt räkenskapsår 2016	610	610
Avsatt räkenskapsår 2017	33	33
	643	643

Not 28 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	500 808	567 736
Övriga skulder	–	–
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	267 408	152 602
Övriga skulder	–	–

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Tranås kommun har ställt borgen för samtliga lån.		

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	12 478	11 363
Upplupna kostnadsräntor	655	659
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	601	582
Upplupna semesterlöner	807	711
Övriga poster	2 073	2 631
	16 614	15 946

Not 30 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Garantifond Fastigo	219	234

Not 31 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2021	2020
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	22	44
Erlagd ränta	-13 388	-12 872

Not 32 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Kassamedel	1	2
Banktillgodohavanden	–	3 373
	1	3 375

Not 33 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2021	2020
Avskrivningar	38 134	34 580
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	251	746
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–
	38 385	35 326

Not 34 Koncernuppgifter

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

Inköp och försäljning inom koncernen
Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 24,3% (f å 21,5%) av inköpen och 0% (f å 0%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Tranås 2022-02-10

Krister Rydholm
Ordförande

Leif Osbeck

Tommy Färnemyhr
Vice ordförande

Nils Lindqvist

Rickard Wallin

Magnus Nilsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-02-16

KPMG AB
Lisa Tenggren
Auktoriserad revisor

Kvarteret Vitsippan

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Tranåsbostäder, org. nr 556053-6491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Tranåsbostäder för år 2021.
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Tranåsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Tranåsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Tranåsbostäder för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.
Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Tranåsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.
Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.
Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 16 februari 2022

KPMG AB

Lisa Tenggren
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Tranåsbostäder

Org. nr 556053-6491

Granskningsrapport för år 2021

Jag, Birgitta Andersson, av fullmäktige i Tranås kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Tranåsbostäder inklusive dotterbolag.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.
Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivs enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet, kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har omfattat övergripande granskning samt löpande genomgång av bolagets dokument, internrevision och styrelsearbete, protokoll samt deltagande i styrelsemöte med studiebesök på två nybyggnationer.

AB Tranåsbostäder koncern har under året genom Tranåsbostäder Utveckling AB org.nr 559290-4055 förvärvat dotterbolagen Tranås Rockebro 8:1 AB org.nr. 559326-5084, Sommens Strand AB org.nr 556703-9093 samt Lokaliteter AB 559133-9808.

Då verksamheten varit ringa har granskningen bestått av genomgång av protokoll och handlingar.

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

Tranås 2022 i februari

Birgitta Andersson
Lekmannarevisor

FÖRVALTADE FASTIGHETER
2021-12-31 (tkr)
AB TRANÅSBOSTÄDER

Fastighetsbeteckn	Färdig/ Ansk år	Adress/ Verksamhet	Anskaffn mark	Anskaffn byggnader	Värde-minskn	Bokfört restvärde	Tax-värde	Bostäder antal	Bostäder yta m2	Hyra/m2 2021-12-31	Lokal antal	Lokaler yta m2	Garage antal
Ametisten 3			1 356			1 356	370						
Berget 1	1981	Piratens gata 3 - 9	1 123	76 248	39 012	38 359	50 152	84	4 832	1 116			3
Berget 1 *	2006	Piratens gata 5						30	2 029		2	3 720	
Biljarden 14	1962	Vallg 5, Tranåskv g 18	1 353	8 805	3 885	6 273	12 034	32	1 956	945	3	198	4
Blodroten 1	2015-2017	Råsvägen 2, förskola	1 292	40 367	3 304	38 355					1	1 900	
Blodroten 1 *	2015-2018	Råsvägen 4, särskilt boende	974	126 800	9 310	118 464		54	1 867		1	3 456	
Bredstorp 3:4 o 3:5	2011	Mossebo dagcenter	108	1 010	323	795					2	490	
Bärnstenen 4 *	1970-1998	Östanå	328	43 452	19 469	24 311		79	1 635		1	3 227	
Ekmarksberg 1:6	2010	Dagcenter	38	524	425	137					1	193	
Ekmarksberg 1:7	2010	Folkets Park	2 126	13 153	4 561	10 718	11 174				6	5 053	2
Fabriken 25	1963	Fabriksgatan 3	364	31 703	9 581	22 486	22 600	55	3 681	1 054			8
Fabriken 26	1963-1964	Ydrevägen 5 - 11	728	47 897	18 077	30 548	44 738	138	7 363	1 066	1	106	39
Furan 1	1949-1986	Torpgatan 2	79	3 383	1 712	1 750	4 360	12	615	1 039	2	121	2
Furan 2	1959-1992	Torpgatan 4	67	2 327	1 348	1 046	3 793	10	628	1 037	1	44	3
Gillesstugan 1	2010	Gillesstugan	77	130	33	174	112				1	134	
Grusåsen 3	2011	Bredstorps IP	2 509	20 367	5 271	17 605					4	8 454	
Grusåsen 3	2009	Holaveds-gymnasiet	2 194	58 146	17 097	43 243					3	14 493	
Grusåsen 3	2009	Junkaremåls-skolan	2 034	30 550	14 565	18 019					2	13 841	
Grusåsen 3	2009	Målet	110	3 043	1 143	2 010					1	646	
Grusåsen 3	2009	Säkerhets-centrum	292	26 054	9 319	17 027	13 216				1	2 639	
Grusåsen 3	2009	Idrottshall	203	3 842	1 695	2 350					1	2 937	
Grusåsen 3	2009	Simhall	277	12 223	4 518	7 982					1	1 911	
Grävlingen 20	1959	Söderlingsg 1 - 5	1 715	40 244	11 576	30 383	16 715	46	2 913	1 118	1	140	6
Häggatorpet 2 *	1963-1979	Lövstagården	447	36 704	15 733	21 418		49	1 424		1	2 401	
Häggatorpet 4	1920-2018	Vårdnavet	108	15 657	3 034	12 731	4 749				1	1 000	
Hästdroskan 3	2011	Vagnsmuseet	47	96	19	124					1	790	
Kartritaren 1	2009	Norrskolan	544	21 011	8 155	13 400					1	2 570	
Kartritaren 1 *	1993	Uvaberg, Murareg 2	700	18 861	8 748	10 813		32	1 223		1	1 185	
Katarps 1:4	1988	Enebackens förskola	150	2 606	1 651	1 105					1	398	
Kometen 26	2010	Föreningslokal	149	935	689	395	302				1	120	
Korsörten 2	2008	Fröafallsskolan (fd kyrka)	160	4 363	619	3 904					1	270	
Korsörten 2	2009	Fröafallsskolan	623	72 857	3 652	69 828					1	4 353	
Korsörten 2	2009	Fröafalls för-skola	420	11 749	2 933	9 236					1	590	
Krassen 1	2016	Fröafallsskolan	2 644	23 056	1 618	24 082					1	744	

FÖRVALTADE FASTIGHETER
2021-12-31 (tkr)
AB TRANÅSBOSTÄDER

Fastighetsbeteckn	Färdig/ Ansk år	Adress/ Verksamhet	Anskaffn mark	Anskaffn byggnader	Värde-minskn	Bokfört restvärde	Tax-värde	Bostäder antal	Bostäder yta m2	Hyra/m2 2021-12-31	Lokal antal	Lokaler yta m2	Garage antal
Kronhjorten 1	1989	Åsvallehults förskola	125	8 169	2 905	5 389					1	670	
Linderås 3:23	2009	Linderås skola	175	8 569	1 238	7 506					1	1 000	
Lyktan 10	1906-1954	Storg 24, Ågatan 15	3 520	21 316	15 248	9 588	13 822	17	1 721	839	6	1 257	
Lyktan 11	1954	Storg 22, Ågatan 13	3 850	59 534	26 978	36 406	32 000				15	6 749	
Malen 1	2009	Tallbackens förskola	740	12 881	2 640	10 981					2	1 876	
Norra Dalen 6	1985	Storgatan 52	194	17 225	10 455	6 964	6 761				5	1 769	
Norra Dalen 6	2009	Eriksbergs museum	46	529	195	380					1	582	
Norrmalm 14	1908-1958	Storg 59, Nygatan 32	1 336	8 715	3 148	6 903	10 132	28	1 506	1 032	6	543	
Snäckan 1	1977	Ängaryds förskola	139	20 190	1 686	18 643					1	909	
Snäckan 1	2009	Ängaryds gård	135	138	46	227	1 548				1	661	
Stadshuset 2	2009	Stadshuset	577	6 352	1 602	5 327	8 851				1	3 157	
Stallberga 7:118	2009	Sommens skola	523	18 164	3 927	14 760					3	2 151	
Säby 7:2	2010	Stationshuset	92	1 692	529	1 255					1	310	
Södermalm 11	1991	Storg 10, Ågatan 3	305	21 771	13 171	8 905	13 036	18	1 191	1 134			
Södermalm 11 *	1991	Storg 10, Ågatan 3						8	324		1	163	
Södra Dalen 7	1991	Piratens g 6, Storg 48	885	13 064	5 542	8 407	13 437	27	1 749	1 104	1	190	15
Södra Dalen 9	2012	Storg 42/ Piratens g 10/ Falkg 9	2 346	20 914	7 556	15 704	12 470	16	1 396	1 082	5	755	
Telefonen 15	1948	V Järnvägs-gatan 3	336	3 133	1 502	1 967	1 248				1	1 134	
Tellus 2	1920-1992	Kulturskolan, Tingsv 4	500	5 492	3 920	2 072					1	865	
Tranåskvarn 1:4	2011	Näckström	444	7 952	1 213	7 183					5	4 190	
Vitsippan 17	1928-1968	Storgatan 101, Fredsgatan 1	500	34 835	20 853	14 482					8	3 945	
Vitsippan 17	2021	Kungshöjden 7-27, 8-16		45 252	337	44 915		25	1 818	1 534			
Västan 1	1972	Junkaremålens förskola	125	6 321	1 308	5 138					1	543	
Vätinge 1:28	2009	Gripenbergs skola	746	4 102	1 255	3 593					1	1 478	
Ängaryd 4:8	2008	Hagadals förskola	178	14 244	3 839	10 583					1	850	
Ängaryd 4:8	2009	Hubbarps-skolan	694	7 156	2 403	5 447					1	3 671	
Ängaryd 4:8	2009	Ängaryds-skolan	702	39 285	9 872	30 115					5	5 968	
Ängaryd 4:9	2011	Griftegården	108	6 450	1 186	5 372					4	1 278	
SUMMA			**44 660**	**1 211 608**	**367 629**	**888 639**	**297 620**	**760**	**39 871**		**126**	**124 788**	**82**

* Särskilda boenden blockförhyrda av Tranås kommun

Sommens Strand AB (dotterbolag)	2021	Grytbäcken 3:5, 3:7	1 546	555	235	1 866	208				1	145	
Tranås Rockebro 8:1 AB (dotterbolag)	2021	Rockebro 8:1	335	1 160	79	1 416	6 864				15	8 340	
Lokaliteter AB (dotterbolag)	2021	Mejseln 4	223	877	140	960	3 701				1	1 300	

AB Tranåsbostäder
Box 11, 573 21 Tranås
Besöksadress: Piratens gata 1

Tel 0140-38 49 50
E-post: info@tranasbostader.se
www.tranasbostader.se

Tranåsbostäder