ÅRSREDOVISNING 2015

Tranåsbostäder

AB TRANÅSBOSTÄDER 2015

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, kvalité 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.

2015

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 Tranåsbostäder Org nr 556053-6491 får härmed avge Årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VD har ordet

”Vi har ett resultat” som vi, med glädje och stolthet, kan konstatera är det bästa i företagets historia. Trots stora kostnader för underhåll och reparationer landar vi på resultatet 17,8 Mkr för 2015. Helt klart påverkas den nya nivån positivt av de ändrade redovisningsreglerna, men företagets likvida medel påverkas inte.

Nu är det fullt fokus på utmaningarna kring de stora byggprojekten som kommer de närmaste åren. Enligt våra beräkningar landar de sammanlagda investeringarna på rekordhöga 1 miljard kronor de kommande fem åren.

Jag väljer att redovisa de största här:

- Förskolor, nybyggnad x 2
- Särskilt boende, 54 lägenheter
- Arena Tranås, Multiarena
- Kv. Läroverket, till – och ombyggnad
- Grundskola, nybyggnad
- Grundskolor, ombyggnad x 2
- Förskolor, tillbyggnad x 3
- Fastighetsköp
- Stadshus, ombyggnad
- Folkets Park, ombyggnad
- Förvaltningsfastigheter, ombyggnad x 3
- Skolmoduler, etablering x 3
- Lägenheter, ombyggnad
- Markbostäder, nybyggnad
- Verkstad/förråd, nybyggnad
- Gruppboende, nybyggnad

Nu kan vi säga att det går som tåget för Tranås. Beslutet från Sverigeförhandlingen, att Tranås får ett stationsläge vid nya höghastighetsbanan, kommer att innebära en enorm utvecklingspotential för vårt område.

Stora investeringar av bland annat infrastruktur, bostäder och lokaler kommer att ske under de närmaste 20 åren. AB Tranåsbostäder kommer under dessa år att vara en av flera viktiga aktörer på fastighetsmarknaden och medverka till att utveckla Tranås till en framtida ”liten” Storstad.

Allmänt om verksamheten

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

Viktiga händelser under året

Tranåsbostäder har under året genomfört och medverkat i en större omdaning av Bredstorps Idrottsanläggning. Vi har skapat nya entréer och skyltsystem för samtliga arenor. Dessutom har vi, tillsammans med andra aktörer, skapat nya trafik-och parkeringslösningar samt ny belysning inom området.

Vi har genomfört en tillbyggnad av Mostugans Förskola med en ny avdelning och en total ombyggnad av den yttre miljön.

Vårt strategiska energieffektiviseringsprogram 15/15 avslutades i och med utgången av 2015. Målsättningen var att minska den totala energianvändningen i vårt fastighetsbestånd med 15 % från 2009 års nivå. Vi nådde inte riktigt ända fram, men landade ändå på mycket goda 14 %.

Tranåsbostäder står inför stora utmaningar, de närmaste åren, främst gällande investeringar på storleksordningen 600-800 Mkr. Vi har under året påbörjat förstudier och projekteringar av en ny förskola, ett särskilt boende, tillbyggnad av gymnasieskolan och utbyggnad av Idrottshus/Simhall med en multiarena.

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.

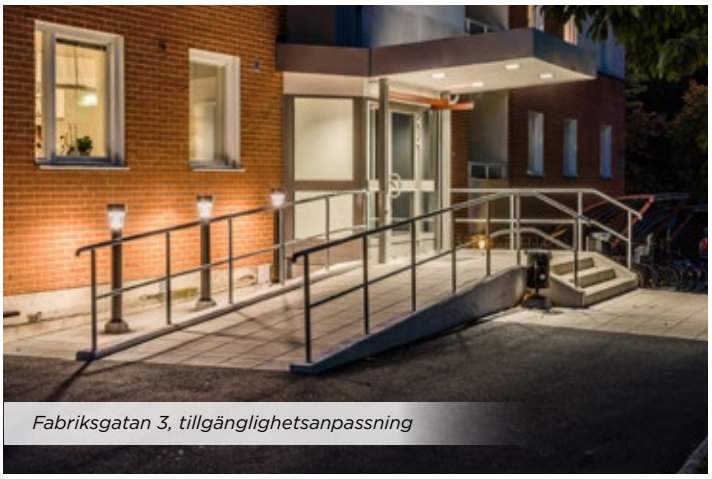
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor är Birgitta Andersson med Peter Rittmark som suppleant.

Organisationsanslutningar

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

Dessutom är bolaget medlem i HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Stadshuset med ny fasadbelysning



Fabriksgatan 3, tillgänglighetsanpassning

Mostugans förskola – solpaneler

Styrelse

Vid kommunfullmäktige 2014-12-08 valdes t o m årsstämma efter nästa val till kommunfullmäktige följande styrelseledamöter och styrelsesuppleanter:

Styrelseledamöter
Krister Rydholm, ordf.
Agnetha Lantz Kovacevic, v. ordf.
Maria Davidsson
Rickard Wallin
Tommy Färnemyhr

Styrelsesuppleanter
Bodil Nordgren
Catarina Edman
Jan Ehrlin
Niklas Karlsson
Nils Lindqvist

Verkställande direktör

Sören Carp

Tranåsbostäders styrelse

Krister Rydholm
Ordförande

Agnetha Lantz Kovacevic
V. ordförande

Maria Davidsson
Styrelseledamot

Rickard Wallin
Styrelseledamot

Tommy Färnemyhr
Styrelseledamot

Bodil Nordgren
Suppleant

Catarina Edman
Suppleant

Jan Ehrlin
Suppleant

Niklas Karlsson
Suppleant

Nils Lindqvist
Suppleant

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Uthyrningssituationen

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

Omflyttning

Omflyttningen i våra bostäder under 2015 landade på 23,1 % vilket är drygt två procentenheter lägre än året innan.

Vår målsättning för 2016 är att ligga på en omflyttningsfrekvens på maximalt 20 %.

OMRÅDE	*2015*		*2014*	
	Antal	*%*	*Antal*	*%*
Furan	5	22,7	3	13,6
Fabriken	49	25,5	62	32,3
Plogen	–	–	–	–
Åsvallehult	8	17,4	3	6,5
Lyktan	5	29,4	4	23,5
Norrmalm	16	67,7	13	46,4
Biljarden	9	28,1	15	46,8
Södra Dalen	2	14,3	5	31,2
Totalt	94	26,2	105	29,3
Seniorboende				
Berget	13	15,4	14	16,7
Södra Dalen	3	12,5	3	12,5
Södermalm	2	11,1	1	5,5
Totalt	18	14,3	18	14,3
Totalt	***112***	***23,1***	***123***	***25,4***

Hyresförhandling

Förhandling med Hyresgästföreningen Sydost gällande hyrorna för 2016 genomfördes i november. Resultatet blev en överenskommelse om hyreshöjning på 0,5%.

Bruksvärdeshyra

Projektet ”Rätt Hyra” har avslutats under året. Som en följd av detta arbete genomförde vi en bruksvärdesförhandling med Hyresgästföreningen för fyra bostadsområden. De avtalade ändringarna av hyran började gälla från och med 2015-10-01 och kommer att vara helt genomförda under en fyra årsperiod.

Kundservice

För att ytterligare förbättra servicen till våra kunder mäter vi varje månad, genom vårt ärendehanteringssystem, hur många felanmälningar som utförs inom tre dagar. Vi nådde inte riktigt vårt mål på 70 % utan landade på 67 %.

Investering, ombyggnad och underhåll

Kv. Korsörten 2, Mostugans Förskola

Vid Mostugans förskola har tillbyggnad med en avdelning genomförts. Vi har också gjort förbättringar och anpassning av den yttre miljön. I samband med underhållsarbeten på befintligt yttertak, har en solcellsanläggning installerats. Lokalerna togs i bruk under augusti månad. Sammanlagt har projektet uppgått till 8,5 Mkr.

Kv. Vitsippan 17 Hus 05

Vi har genomfört ombyggnad och anpassning av lokaler i bottenplanet på hus 05 för Funktionsnedsattas samarbetsråd. Verksamheten flyttade från Gula villan in i lokalerna under maj månad. Projektet omfattade 2,6 Mkr.

Bredstorps IP, nya entréer

Den gamla gemensamma entrén för bandy/ishockey är riven och har ersatts med nya för ishall, bandy/fotboll och friidrott. Nya entrésystem samt belysta fasad- och entréskyltar har monterats i samband med projektet. Projektet blev totalt 4 Mkr.

Bredstorps IP, trafikangörning, parkering och belysning

Under året har en större markentreprenad genomförts som ett samarbetsprojekt mellan Tranåsbostäder, Tranås Fritid, Tranås Kommun Gatuavdelningen och Tranås Energi. Förbättrad trafiklösning, ny GC-väg, bättre tillgänglighets- och parkeringsfunktioner samt ny belysning har gjorts inom området. Totalt har vår andel i projektet uppgått till 4,9 Mkr.

Kv. Vitsippan 17 Hus 06

Byggnaden "Gula villan" revs under året och lämnar nu plats för en utveckling av området för kommande byggnation. Projektet har omfattat 0,6 Mkr.

Stadshuset 1, ny fasadbelysning

Ny fasadbelysning har monterats på Stadshuset. Projektet har genomförts med stor omsorg, och i enlighet med belysningsplanen för Tranås Kommun. Arbetet har gjorts i samarbete med ljusdesigner Cecilia Eklind, WSP och Byggnadsantikvarie Anders Franzén vid Länsmuseet. Total har projektet omfattat 0,5 Mkr.

Fasad särskilt boende

Blodroten 1, planering ny förskola och särskilt boende.

Fasad förskola

Kv. Kartritaren 1 och Kv. Grusåsen 3, tillfälliga skolmoduler

Skollokaler med tillfälligt bygglov under fem år har etablerats vid Norrskolan med ett klassrum och vid Junkaremålsskolan med två klassrum. Lokalerna togs i bruk lagom till höstterminen. Projektet uppgår till 2,8 Mkr.

Kv. Fabriken 26, tillgänglighetsanpassning av entré

Ombyggnad och förbättring av entréfunktionen har gjorts vid Fabriksgatan 3. En ny ramp i kombination med trappa gör nu att byggnaden uppfyller kraven på tillgänglighet enligt BBR. Projektet blev totalt 0,7 Mkr.

Förstudier/Projekteringar 2015

Följande förstudier, utredningar och projekteringar har genomförts/påbörjats under året:

- Kv. Blodroten 1, nybyggnad av förskola med 6 avdelningar.
- Kv. Blodroten 1, nybyggnad av särskilt boende 54 lägenheter.
- Arena Tranås, utbyggnad av idrottshuset/simhallen.
- Kv. Läroverket, Holavedsgymnasiet, påbyggnad av hus A1 med 2 våningsplan.

Kvalité och miljöarbete

Tranåsbostäder är sedan 2013 certifierade enligt FR2000 och har ett integrerat verksamhetsledningssystem med miljö, arbetsmiljö, kvalitet, kompetens, brand och nödläge som grund. I december gjordes den årliga externa omrevisionen med ett fåtal avvikelser.

Arbetsmiljö

Med rätt arbetsutrustning, riktade utbildningar och en öppen dialog mellan arbetsteamen skapas rätt förutsättningar för en god arbetsmiljö. Tranåsbostäder har låg personalomsättning och lågt sjukskrivningstal. Den genomsnittliga anställningstiden är 21 år.

Olyckor och tillbud

En mindre olycka med lindrigare kroppsskada har anmälts. Dessutom har två tillbud rapporterats.

Brand & Nödläge

Junkaremålsskolan drabbades av en relativt omfattande brand i en gymnastikhall under 2015. Tack vare snabba insatser kom ingen till skada. Rök- och brandskadorna var dock så omfattande att verksamheten fick ställas in under återställningsarbetet, ca tre månader.

Det systematiska brandskyddsarbetet har fokuserats på att byta ut och uppgradera befintliga brandlarmsystem på Junkaremålsskolan, Mostugan och på Bredstorps IP (nya entréer).

Kompetens

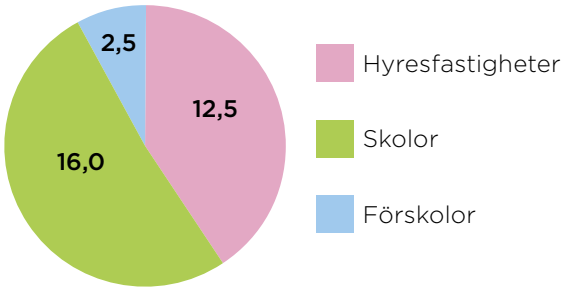
Samtliga anställda har under året genomfört utbildning i HLR, hjärtstartare och Tranåsbostäders nya affärssystem Vitec. De riktade utbildningar som är genomförda är bl a besiktning av lekplatser, röj- och motorsågsutbildning.

Avfallshantering

Under året startade vi projektet ”Städdagar med Tranåsbostäder”. En rullande återvinningscentral om fyra fraktioner gav hyresgäster och verksamheter möjlighet att städa ur sina förråd och garage. Resultatet blev 31 ton insamlat avfall, se bild nedan.

Den 1 oktober startade Tranås kommun insamling av matavfall med ”Gröna påsen”. Vi har under hösten haft ett intensivt arbete inför implementeringen, bl a har informationsmaterial, sopkärl och påsar delats ut till alla hyresgäster och verksamheter.

Insamlat osorterat avfall vid städdagar (ton)



Återkommande besiktningar

Tranåsbostäder utför årligen kontroll på OVK, elbesiktningar, gymnastikhallar, lingångar, portar, dörrautomatik och hissar. OVK har genomförts i 27 lägenheter, 11 skolor, 6 förskolor, 8 förvaltningsfastigheter/lokaler.

Radon

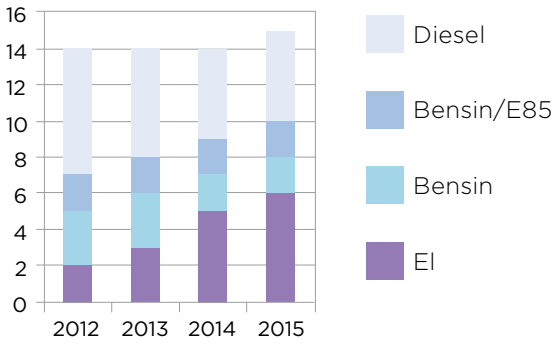
Tranåsbostäder har under 2015 intensifierat arbetet med att mäta ev förekomst av radon i fastighetsbeståndet. Det nationella målet är att samtliga fastigheter ska vara radonsäkra 2020, vårt mål är att vara klara senast 2018.

Transportfordon och maskiner

Under 2015 har ytterligare en elbil införskaffats. Målet är att 50 % av Tranåsbostäders servicefordon skall vara eldrivna. 2015 passerade vi 40 % och är därmed på god väg att nå vårt mål.

Parallellt med organisationsförändringsarbetet pågår en översyn av maskinparken. Målet är att optimera nyttjandegraden.

Fordon



Upphandlingsrutiner

Vid all upphandling ställs tydliga miljökrav på såväl produkter som tjänster, vilka också utgör en väsentlig del i samband med utvärderingen.

Energieffektiviseringsprogram ”15/15”-slutrapport

”15/15 programmet” som AB Tranåsbostäder startade upp 2010, med målet att spara 15 % av vår energiförbrukning fram till 2015, är nu avslutat. Under programperioden har vår energigrupp haft det operativa ansvaret för energiarbetet.

Vad gäller den tekniska utrustningen har den moderniserats och kvaliteten höjts avsevärt så att AB Tranåsbostäder står redo inför den framtida teknikutvecklingen. Vi kan idag mäta och följa upp mediaförbrukningen i realtid. Energieffektiviseringsåtgärderna har i första hand fokuserats på energikrävande fastigheter som sim- och sporthallar, skolor och förskolor.

Från 2015-01-01 köper AB Tranåsbostäder enbart ”Grön El”, dvs vår energi kommer från förnybara energikällor. Under året har vi investerat i en solelanläggning på Mostugans förskola, som nu är i full drift.

Utveckling av energiförbrukning för respektive affärsområde 2009-2015

	2009 total kWh/m²	2010 total kWh/m²	2011 total kWh/m²	2012 total kWh/m²	2013 total kWh/m²	2014 total kWh/m²	2015 total kWh/m²	Total minskning
Hyreslägenheter	179	176	176	184	180	178	180	1 %
Äldreboende	192	184	185	194	196	186	181	-16 %
Skolor	199	197	187	182	176	159	153	-24 %
Förskolor	294	268	263	270	294	241	221	-25 %
Förvaltning	188	193	184	185	188	183	171	-10 %
Kultur- och fritidsanläggningar	391	389	390	410	410	376	344	-12 %
Total	***206***	***198***	***197***	***200***	***200***	***185***	***178***	***-14%***

Vårt energieffektiviseringsarbete resulterade i 14 % minskning (28 kWh/m² totalt), vilket är 1 procentenhet lägre än målet.

Förväntad utveckling

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

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

Vi har en fortsatt hög målsättning att, inom våra verksamheter, verka för en hållbar samhällsutveckling. Vi kommer under innevarande år att ta ytterligare ett steg i detta arbete genom att sjösätta hållbarhetsprojektet ”Hemma 20/20”.

För att möta våra kunders krav på ökad service, tillgänglighet och lokalanpassningar kommer arbetet med ständiga förbättringar att intensifieras.

Vårt krav på att säkerställa bolagets ekonomiska ställning, över tid, bygger på en samsyn mellan ägare och styrelse.

Ekonomi

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 85 417 786, balanseras i ny räkning.

Översikt resultat och ställning 2015-2011

	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelseintäkter (kkr)	134 096	126 396	125 304	128 004	126 579
Resultat efter finansiella poster (kkr)	17 837	7 650	9 930	7 324	5 227
Balansomslutning (kkr)	638 048	606 723	620 799	615 649	610 031
Soliditet (EK/TK) (%)	25,3	24,8	23,3	23,0	21,8
Skuldsättningsgrad (S/EK)	3,2	3,0	3,3	3,5	3,6
Antal förvaltade lägenheter	682	682	680	677	666
-varav servicelägenheter	198	198	198	198	198
Area bostäder	36 270	36 270	36 302	35 966	34 900
Area lokaler	116 431	116 386	115 561	115 753	114 421

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

RESULTATRÄKNING

BELOPP I KRONOR	NOT	2015	2014
Nettoomsättning	2	127 936 729	123 794 648
Övriga förvaltningsintäkter	3	6 159 312	2 600 988
		134 096 041	126 395 636
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4, 5	-95 659 176	-92 975 275
Bruttoresultat		38 436 865	33 420 361
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-8 533 886	-8 189 950
Rörelseresultat		29 902 976	25 230 411
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	–	-4 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	69 723	98 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-12 135 333	-13 678 405
Resultat efter finansiella poster		17 837 369	7 650 448
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga	9	-5 680 000	-2 460 000
Resultat före skatt		12 157 369	5 190 448
Skatt på årets resultat	10	-2 782 497	-1 747 631
ÅRETS RESULTAT		**9 374 872**	**3 442 817**

BALANSRÄKNING

BELOPP I KRONOR	NOT	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	573 958 894	563 549 073
Inventarier, verktyg och installationer	13	23 838 902	24 348 402
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	16 634 628	2 600 312
		614 432 424	590 497 787
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	1 214 162	1 214 162
Andelar i intresseföretag	16	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	19	3 001 680	5 274 027
		4 255 842	6 528 189
Summa anläggningstillgångar		618 688 266	597 025 976
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Lager och förråd		240 773	265 428
		240 773	265 428
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		415 294	318 125
Fordringar hos koncernföretag	20	1 935 546	2 067 511
Övriga fordringar		2 905 352	2 391 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	990 994	1 256 445
		6 247 186	6 034 058
Kassa och bank			
Kassa och bank	28	12 871 734	3 397 714
Summa omsättningstillgångar		19 359 693	9 697 200
SUMMA TILLGÅNGAR		**638 047 959**	**606 723 176**

BALANSRÄKNING

BELOPP I KRONOR	NOT	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 18 500 aktier		1 850 000	1 850 000
Reservfond		60 501 490	60 501 490
		62 351 490	62 351 490
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		76 042 914	72 600 097
Årets resultat		9 374 872	3 442 817
		85 417 786	76 042 914
		147 769 276	138 394 404
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	23	14 140 000	11 960 000
Periodiseringsfonder	24	3 500 000	–
		17 640 000	11 960 000
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18	3 710 530	3 255 872
		3 710 530	3 255 872
Långfristiga skulder	25		
Övriga skulder till kreditinstitut	17	412 836 242	399 764 542
Checkräkningskredit		–	4 323 967
Övriga skulder		2 923 379	5 145 051
		415 759 621	409 233 560
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	17 005 600	16 120 400
Leverantörsskulder		11 828 567	5 621 344
Skulder till koncernföretag		5 285 922	5 105 158
Aktuell skatteskuld		2 351 460	1 680 549
Övriga skulder		2 488 642	3 099 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	14 208 341	12 251 895
		53 168 532	43 879 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**638 047 959**	**606 723 176**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

BELOPP I KRONOR	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter	Inga	
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	–	10 100 0000
Ansvarsförbindelser		
Garantifond Fastigo	197 825	195 777

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I KRONOR		2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	27	17 837 369	7 650 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	20 610 792	23 651 610
		38 448 161	31 302 058
Betald inkomstskatt		-1 656 928	-58 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**36 791 233**	**31 243 637**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		24 655	3 662
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-213 128	19 522 783
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		7 733 081	-4 798 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**44 335 841**	**45 971 485**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-44 902 629	-31 524 335
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		357 200	139 000
Avyttring finansiella tillgångar		2 272 347	2 313 678
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-42 273 082**	**-29 071 657**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		7 411 261	–
Amortering av lån		–	-16 869 041
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**7 411 261**	**-16 869 041**
Årets kassaflöde		**9 474 020**	**30 787**
Likvida medel vid årets början		**3 397 714**	**3 366 927**
Likvida medel vid årets slut	28	**12 871 734**	**3 397 714**

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

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

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

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

Övriga avskrivningar

Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-20 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Varulager

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 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.

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 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.

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

	2015	2014
Hyresintäkter bostäder	26 963 762	26 010 648
Hyresbortfall bostäder	-263 115	-382 216
Hyresintäkter bostäder, blockförhyrt	13 255 687	13 419 726
Rabatt bostäder	-147 177	-117 273
Tillval	235 132	140 813
Gästrumslägenhet	19 050	17 000
Hyresintäkter lokaler	87 717 129	84 974 753
Hyresbortfall lokaler	-453 246	-864 031
Hyresintäkter garage, p-platser	709 328	692 592
Hyresbortfall garage, p-platser	-99 821	-97 364
	127 936 729	123 794 648

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2015	2014
Ersättning från hyresgäster	101 386	46 273
Realisationsvinster	133 573	88 303
Extern förvaltning	237 974	210 781
Försäkringsersättning	3 566 465	568 437
Övrigt	2 119 914	1 687 194
	6 159 312	2 600 988

Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
Driftkostnader		
Personal	-9 893 293	-9 316 189
Fastighetsskötsel	-3 788 234	-4 265 545
Reparationer	-11 661 022	-7 126 400
Underhåll	-19 930 881	-22 928 351
	-45 273 430	-43 636 485
Uppvärmning		
Bränslekostnader	-9 435 321	-9 513 250
Övrig förbrukning		
Fastighetsel	-7 487 578	-8 234 336
Vatten	-2 369 526	-2 276 398
Sophantering	-2 056 507	-2 002 632
	-11 913 611	-12 513 366
Övriga driftkostnader		
Försäkring	-1 472 114	1 053 034
Medel till hyresgästföreningen	-407 185	-409 576
Av- och nedskrivningar	-20 744 365	-19 452 955
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-1 412 096	-1 408 566
Övrigt	-5 001 054	-4 988 043
	-29 036 814	-26 312 174
Summa fastighetskostnader	-95 659 176	-92 975 275

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2015	*varav män*	2014	*varav män*
Sverige	25	72%	25	72%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2015-12-31 *Andel kvinnor*	2014-12-31 *Andel kvinnor*
Styrelsen	40%	20%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2015	2014
Löner och ersättningar	10 528 890	-10 003 921
Sociala kostnader	-4 726 269	-4 245 059
(varav pensionskostnad) 1)	(-1 061 690)	(-1 244 429)

1) Av företagets pensionskostnader avser -316 668 (f. å. -307 440) företaget ledning.
Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda	2015		2014	
	Styrelse och VD	*Övriga anställda*	*Styrelse och VD*	*Övriga anställda*
Löner och andra ersättningar	-1 197 156	-9 331 734	-1 153 433	-8 850 488

Avgångsvederlag

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

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2015	2014
KPMG AB, Jerker Stenqvist		
Revisionsuppdrag	-115 400	-118 000
Andra uppdrag	-18 450	-18 384
Övriga revisorer		
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

	2015	2014
Nedskrivningar	–	-4 000 000
	–	-4 000 000

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter, koncernföretag	37 651	65 119
Ränteintäkter, externa	32 072	33 323
	69 723	98 442

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader, externa	-10 845 808	-12 456 939
Kreditavgifter, borgen	-1 289 525	-1 221 466
	-12 135 333	-13 678 405

Not 9 Bokslutsdispositioner, övriga

	2015	2014
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	-2 180 000	-2 460 000
Periodiseringsfond, årets avsättning	-3 500 000	–
	-5 680 000	-2 460 000

Not 10 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skattekostnad	-2 327 839	-1 630 653
Uppskjuten skatt	-454 658	-116 978
	-2 782 497	-1 747 631

Avstämning av effektiv skatt

	2015		2014	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		12 157 369		5 190 448
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0	-2 674 621	22,0	-1 141 899
Ej avdragsgilla kostnader	0,9	-109 704	19,7	-1 021 500
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	772	0,0	627
Justering mellan årets bokförings- och skattemässiga avskrivningar	-3,7	455 715	-10,3	532 118
Omvärdering av uppskjuten skatt	3,7	-454 658	2,3	-116 978
Redovisad effektiv skatt	22,9	-2 782 497	33,7	-1 747 631

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	787 227 974	747 673 634
Nyanskaffningar	27 764 051	39 554 340
Avyttringar och utrangeringar	-468 719	–
Vid årets slut	814 523 306	787 227 974
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-200 978 901	-185 263 880
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	295 196	–
Årets avskrivningar	-16 880 707	-15 715 021
	-217 564 412	-200 978 901

Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-22 700 000	-22 200 000
Årets nedskrivningar	-300 000	-500 000
	-23 000 000	-22 700 000
Redovisat värde vid perioden slut	573 958 894	563 549 073

Varav mark	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	41 247 383	38 959 425

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Ackumulerade verkliga värden	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	758 485 000	690 967 000
Vid årets slut	807 892 000	758 485 000

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsmetod.

Ortsprismetoden utgår från ett på marknaden erkänt värderingsprogram som gör bedömningar utifrån redovisade jämförelseköp.

Avkastningsmetoden består i en evighetskapitalisering av bedömt marknadsmässigt driftnetto vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav med korrektion för avvikelser mellan faktiska driftnetton och marknadsanpassade driftnetton.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	45 383 239	42 414 067
Nyanskaffningar	3 317 783	3 472 316
Avyttringar och utrangeringar	-1 435 378	-503 144
Omklassificeringar	121 947	–
	47 387 591	45 383 239
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-21 034 837	-17 955 232
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 049 806	445 287
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-3 563 658	-3 524 892
	-23 548 689	-21 034 837
Redovisat värde vid årets slut	23 838 902	24 348 402

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	2 600 312	14 095 473
Färdigställda	-1 402 397	-13 899 096
Investeringar	15 436 713	2 403 935
Redovisat värde vid årets slut	16 634 628	2 600 312

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 214 162	5 214 162
	5 214 162	5 214 162
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-4 000 000	–
Årets nedskrivningar	–	-4 000 000
	-4 000 000	-4 000 000
Redovisat värde vid årets slut	1 214 162	1 214 162

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel andelar	Andel i % i)	2015-12-31 Redovisat värde	2014-12-31 Redovisat värde
AB Säby 7:2 i Tranås, org nr 556787-5595, Tranås	1 000	100,0	1 214 162	1 214 162
Eget kapital			258 983	
Årets resultat			69 313	

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

Not 16 Andelar i intresseföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40 000	40 000
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Not 17 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

	2015-12-31		*2014-12-31*	
Skulder	*Redovisat värde*	*Verkligt värde*	*Redovisat värde*	*Verkligt värde*
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	–	-11 873 399	–	-14 001 422
Realränteswap	–	-16 047 134	–	-17 619 429
	–	-27 920 533	–	-31 620 851

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 154,3 Mkr. Swapparna betalas med fast ränta respektive en fast ränta plus KPI-ränta vad gäller realränteswappen. Den totala låneskulden med rörlig ränta är 245,5 Mkr.

Not 18 Uppskjuten skatt

		2015-12-31	
	Redovisat värde	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	573 958 894	557 092 847	16 866 047
	573 958 894	557 092 847	16 866 047

	2015-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	–	3 710 530	3 710 530
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	3 710 530	3 710 530

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

	2014-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	–	3 255 872	3 255 872
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	3 255 872	3 255 872

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 274 027	7 587 705
Tillkommande fordringar	–	22 901
Reglerade fordringar	-2 272 347	-2 336 579
Redovisat värde vid årets slut	3 001 680	5 274 027

Not 20 Fordringar hos koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 067 511	18 178 235
Tillkommande/avgående fordringar	-131 965	-16 110 724
	1 935 546	2 067 511

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda fakturor	990 994	1 256 445
	990 994	1 256 445

Not 22 Eget kapital		*Bundet eget kapital*	*Andra fonder*	*Balanserat resultat inkl. årets resultat*
Enligt fastställd balansräkning	2014-12-31	62 351 490	–	76 042 914
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning				9 374 872
Eget kapital	2015-12-31	62 351 490	–	85 417 786

Not 23 Ackumulerade överavskrivningar	2015-12-31	2014-12-31
Maskiner och inventarier	14 140 000	11 960 000
	14 140 000	11 960 000

Not 24 Periodiseringsfonder	2015-12-31	2014-12-31
Avsatt räkenskapsår 2015	3 500 000	–
	3 500 000	–

Not 25 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	264 452 727	255 461 610
Övriga skulder	2 923 379	5 078 235
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	148 383 515	148 626 899
Övriga skulder	–	66 816

Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	–	10 100 000
Tranås kommun har ställt borgen för övriga lån.		

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda hyror	10 574 681	9 693 480
Upplupna kostnadsräntor	667 389	939 236
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	572 453	569 796
Upplupna semesterlöner	703 170	703 607
Övriga poster	1 690 648	345 776
	14 208 341	12 251 895

Not 27 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2015	2014
Erhållen utdelning	2 000	2 000
Erhållen ränta	67 723	96 442
Erlagd ränta	-12 135 333	-13 678 405

Not 28 Likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
Kassamedel	964	19 387
Banktillgodohavanden	12 870 770	3 378 327
	1 2 871 734	3 397 714

Not 29 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2015	2014
Avskrivningar	20 444 365	19 239 913
Nedskrivningar	300 000	4 500 000
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-133 573	-88 303
	20 610 792	23 651 610

Not 30 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 lättnadsregel i 7 kap 2§ punkt 1.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 26,7 % (f å 25,7%) av inköpen och 0% (f å 0,1%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Tranås 2016-02-05

Krister Rydholm
Ordförande

Maria Davidsson

Agnetha Lantz Kovacevic
Vice ordförande

Tommy Färnemyhr

Rickard Wallin

Sören Carp
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-02-25

Jerker Stenqvist
Auktoriserad revisor

REVISONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Tranåsbostäder för år 2015. 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 Tranåsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2015 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Tranåsbostäder för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Tranås den 25 februari 2016

Jerker Stenqvist

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2015

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 revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och ansvarsprövning.

Granskningen har omfattat övergripande granskning samt löpande genomgång av bolagets protokoll och styrelsearbete. Den övergripande granskningen har inte uppmärksammat brister som gör att ytterligare granskning avseende verksamhetsåret 2015 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 2016

Birgitta Andersson

Lekmannarevisor

FÖRVALTADE FASTIGHETER 2015-12-31 (KKR)

AB TRANÅSBOSTÄDER

FASTIGHET	Färdig/ anskaffn.år	Adress / Verksamhet	Anskaffn mark	Anskaffn byggnader	Värde-minskn.	Bokfört restvärde	Tax-värde	Bostäder antal	Bostäder yta i m²	Hyra/m² 2015-12-31	Lokal antal	Lokaler yta i m²	Garage antal
BERGET 1	1981	Piratens gata 3 - 9	1 123	74 559	28 592	47 090	41 590	84	4 832	1 012			3
BERGET 1 *	2006	Piratens gata 5						30	2 029		2	3 720	
BILJARDEN 14	1962	Vallg 5 Tranåskv g 18	1 353	8 805	2 814	7 344	9 147	32	1 956	848	3	198	4
BLODROTEN 1	2015		2 266			2 266	3 900						
BREDSTORP 3:4 O 3:5	2011	Mossebo dagcenter	108	1 010	136	982					2	490	
BÄRNSTENEN 4 *	1970-1998	Östanå	390	42 993	14 728	28 655		79	1 635		1	3 227	
EKMARKSBERG 1:6	2010	Dagcenter	38	524	386	176					1	193	
EKMARKSBERG 1:7	2010	Folkets Park	2 126	12 942	2 239	12 829	9 928				5	4 709	
FABRIKEN 25	1963	Fabriksgatan 3	364	30 735	5 983	25 116	13 964	55	3 681	900			8
FABRIKEN 26	1963-1964	Ydrevägen 5 - 11	728	38 216	14 098	24 846	32 218	137	7 295	922	3	173	39
FURAN 1	1949-1986	Torpgatan 2	79	3 039	1 453	1 665	3 125	12	615	881	2	121	2
FURAN 2	1959	Torpgatan 4	67	2 327	1 117	1 277	2 608	10	628	847	1	44	3
GILLESSTUGAN 1	2010	Gillesstugan	77	130	18	189					1	134	
GRUSÅSEN 3	2011	Bredstorps IP	2 509	19 868	2 213	20 164					4	8 434	
GRUSÅSEN 3	2009	Holavedsgymnasiet	2 194	39 708	8 315	33 587					3	13 598	
GRUSÅSEN 3	2009	Junkaremålsskolan	2 034	25 116	4 939	22 211					2	13 411	
GRUSÅSEN 3	2009	Målet	110	3 043	635	2 518					1	646	
GRUSÅSEN 3	2009	Säkerhetscentrum	292	24 196	4 997	19 491	12 466				1	2 639	
GRUSÅSEN 3	2009	Idrottshall	203	3 842	799	3 246					1	2 937	
GRUSÅSEN 3	2009	Simhall	277	10 171	1 674	8 774					1	1 911	
GRÄVLINGEN 20	1959	Söderlingsg 1 - 5	1 715	15 899	8 626	8 988	11 709	46	2 913	863	1	140	6
HÄGGATORPET 4	1920-1960	Sommenbygd Folkhögskola	108	4 541	2 431	2 218					2	938	
HÄGGATORPET 2 *	1963-1979	Lövstagården	447	33 582	10 518	23 511		49	1 424		1	2 401	
HÄSTDROSKAN 3	2011	Vagnsmuseet	47	96	9	134					1	790	
KARTRITAREN 1	2009	Norrskolan	544	18 672	3 374	15 842					1	2 448	
KARTRITAREN 1 *	1993	Uvaberg, Murareg 2	700	18 593	7 157	12 136	10 606	32	1 223		1	1 185	
KATARPS NORRGÅRD 1:4	1988	Enebackens förskola	150	2 606	1 381	1 375					1	398	
KOMETEN 26	2010	Föreningslokal	149	935	609	475	267				1	120	
KORSÖRTEN 2	2008	Förafallsskolan (fd kyrka)	160	1 898	409	1 649					1	270	
KORSÖRTEN 2	2009	Fröafallsskolan	623	4 402	817	4 208					1	4 184	
KORSÖRTEN 2	2009	Fröafalls förskola	420	9 524	525	9 419					1	590	

FASTIGHET	Färdig/ anskaffn.år	Adress / Verksamhet	Anskaffn mark	Anskaffn byggnader	Värde-minskn.	Bokfört restvärde	Taxvärde	Bostäder antal	Bostäder yta i m²	Hyra/m² 2015-12-31	Lokal antal	Lokaler yta i m²	Garage antal
KRONHJORTEN 1	1989	Åsvallehults förskola	125	8 169	2 009	6 285					1	670	
LINDERÅS 3:23	2009	Linderås skola	175	854	163	866					1	695	
LYKTAN 10	1906-1954	Storgatan 24, Ågatan 15	3 520	21 316	14 103	10 733	10 360	17	1 721	761	6	1 199	
LYKTAN 11	1954	Storgatan 22, Ågatan 13	3 850	57 907	20 242	41 515	30 400				15	6 749	
MALEN 1	2009	Tallbackens förskola	740	12 881	823	12 798					2	1 876	
NORRA DALEN 6	1985	Storgatan 52	194	14 146	9 599	4 741	5 722				5	1 769	
NORRA DALEN 6	2009	Eriksbergs museum	46	529	109	466					1	582	
NORRMALM 14	1908-1958	Storgatan 59 Nygatan 32	1 336	7 837	2 304	6 869	7 794	28	1 506	852	6	543	
PLOGEN 12, 13		Storgatan 5 - 7	466			466	1 050						
PLOGEN 14	1920-1948	Storgatan 3	312	1 843	1 118	1 037	1 285	2	160	689	1	80	
SNÄCKAN 1	1977	Ängaryds förskola	139	1 538	943	734					1	543	
SNÄCKAN 1	2009	Ängaryds gård	135	138	27	246	1 458				1	661	
STADSHUSET 2	2009	Stadshuset	200	5 527	710	5 017	7 715				1	3 157	
STALLBERGA 7:118	2009	Sommens skola	523	18 164	1 512	17 175					3	2 151	
SÖDERMALM 11	1991	Storgatan 10, Ågatan 3	305	21 771	11 209	10 867	10 243	18	1 183	1 032			
SÖDERMALM 11 *	1991	Storgatan 10, Ågatan 3						8	324		1	163	
SÖDRA DALEN 7	1991	Piratens gata 6 Storgatan 48	885	12 587	3 818	9 654	10 475	27	1 749	1 008	1	190	15
SÖDRA DALEN 9	2012	Storg 42/Piratens g 10/Falkg 9	2 346	12 239	5 550	9 035	9 603	16	1 396	941	5	755	
TELEFONEN 15	1948	V Järnvägsgatan 3	336	3 133	1 087	2 382	3 398				1	1 134	
TELEGRAFEN 8	2009	Västra vux	216			216					1	822	
TELLUS 2	1920-1992	Musikskolan, Tingsvägen 4	500	5 377	3 497	2 380					1	865	
TRANÅSKVARN 1:4	2011	Näckström	444	3 149	432	3 161					5	3 938	
UTSIKTEN 2	2011	Höganloft									1	50	
VITSIPPAN 17	1928-1968	Storgatan 101, Fredsgatan 1	500	34 576	15 126	19 950					8	3 945	
VÄSTAN 1	1972	Junkaremålens förskola	125	2 204	1 235	1 094					1	610	
VÄTINGE 1:28	2009	Gripenbergs skola	746	3 622	512	3 856					1	1 478	
ÄNGARYD 4:8	2008	Hagadals förskola	178	13 810	2 223	11 765					1	850	
ÄNGARYD 4:8	2009	Hubbarpsskolan	694	6 607	1 330	5 971					1	3 671	
ÄNGARYD 4:8	2009	Ängarydsskolan	702	31 033	5 773	25 962					5	5 968	
ÄNGARYD 4:9	2011	Griftegården	108	4 041	287	3 862					4	1 268	
SUMMA			**41 247**	**756 970**	**236 733**	**561 484**	**251 031**	**682**	**36 270**		**127**	**116 431**	**80**
SÄBY 7:2 (I DOTTERBOLAG)	2010	Stationshuset	588	1 968	329	2 227	392				1	310	

**Särskilda boenden blockförhyrda av Tranås kommun*

Produktion: Byrån 2016. Fotograf: Erik Hellquist

Tranåsbostäder

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