

ÅRSREDOVISNING

20
22

Rum för mer liv

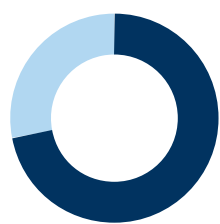


Tranås bostäder

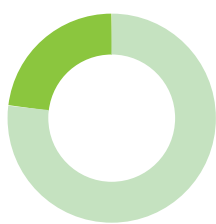
TRANÅSBOSTÄDER I KORTHET

AB Tranåsbostäder ingår i den kommunala kommun-koncernen 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.

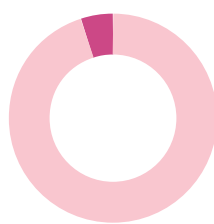
Vårt fastighetsbestånd består till 72 procent av kommunala verksamhetslokaler, 23 procent bostäder och 5 procent kommersiella lokaler. Verksamheten under 2022 har vilat på vår värdegrund, de strategiska byggstegen i Affärsplan 2019–2023 samt på målen i Agenda 2030. Sedan 2021 är Tranåsbostäder en koncern som består av dotterbolaget Tranåsbostäder Utveckling AB som i sin tur äger Sommens Strand AB, Tranås Rockebro 8:1 AB samt Lokaliteter AB.



72 %
Kommunala
fastigheter



23 %
Bostäder



5 %
Kommersiella
lokaler

INNEHÅLL

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

Styrelsen och verkställande direktören för AB Tranåsbostäder (organisationsnummer 556053–6491) med säte i Tranås, lämnar följande redogörelse för verksamhetsåret 2022.

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

AB Tranås bostäder 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 Tranås bostäder. 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

Krismedvetenhet och byggnationer för framtiden

2022 blev ett år med krishantering, samtidigt som vi startade de största byggsatsningarna på över 30 år i Tranås. Kort sagt ett utmanande och spännande år.

I början av året påverkade pandemin fortfarande vår verksamhet och vi hade mycket sjukfrånvaro bland personalen. När restriktionerna väl släppte i april blev det istället full fart för att hinna jobba ifatt allt som hade satts på paus eller blivit försenat. Det blev en intensiv vår för oss alla och kriserna fortsatte sedan att avlösa varandra under året. Från hantering av pandemin till materialbrist, flyktingkris, en evakuering av Hubbarpsskolan, stegrande inflation och energikris. Att hantera frågor och diskussioner om bränslelager eller sitta i krisgrupper och prata om hur vi ska hantera energikrisen, det fanns inte i min vildaste fantasi för några år sedan – nu är det verklighet.

Året har av naturliga skäl fått ett stort fokus på ekonomi och lönsamhet. Trots ökade kostnader har vi ändå lyckats hålla våra kalkyler i pågående byggprojekt. Tack vare våra solcellsparker, och det faktum att vi har fastavtal på elen i de flesta av våra fastigheter, har vi varit relativt förskonade mot höga elpriser, vilket jag är tacksam över. Då energikrisen har drabbat en hel omvärld har AB Tranås bostäder gjort vad vi kunnat för att dra vårt strå till stacken. Bland annat gick vi ut med en informationskampanj till våra hyresgäster under året, med budskapet att alla behöver hjälpas åt och ta ett solidariskt ansvar, då varje kilowattimme räknas.

Vårt prognostiserade resultat i år blev väsentligt förändrat bland annat på grund av att beslut togs om rivning av delar av hus 05 inom kvarteret Vitsippan. Tillsammans med Tranås kommun konstaterades även att det, ur ett koncernperspektiv, var ekonomiskt mest fördelaktigt att hantera kostnaden för Arena Tranås och utbyggnaden av Holavedsgymnasiet i egen räkning och att Stadshuset AB ger ett ovillkorat aktieägartillskott till oss för att bibehålla soliditeten. Med bakgrund av detta ser jag att AB Tranås bostäders ekonomi är fortsatt god och stabil.

Ett riktigt bra resultat fick vi däremot i vår NKI-undersökning för 2022 där våra hyresgäster gav oss höga betyg inom områden som trygghet, kommunikation och service.

Det är det bästa kvittot vi kan få på att vi gör rätt saker. Undersökningen tydliggör vilka områden vi lyckats bra med och vad vi behöver satsa ytterligare på framöver. Det motiverar oss att fortsätta förbättra och förfina vår verksamhet. Vi har också haft framgång med våra rekryteringar under året, och vi har nu flera nya medarbetare med hög kompetens inom fastighetsdrift. Det ger oss ett bra utgångsläge för nästa år.

Stora satsningar på framtidens Tranås

Förutom ett år av mycket osäkerhet har det också varit ett år då vi fått många nya uppdrag. Byggnationen av Junkaremålsskolan, där byggnationen redan pågår, och Granelundsskolan, där första spadtaget tas i vår, är den största satsningen vad gäller skollokaler vi gjort på över 30 år. Det är en viktig satsning för att bygga framtidens Tranås och det känns spännande att vi får vara med på den utvecklingsresan.

AB Tranås bostäder har under året också fått klartecken kring att satsa på ett nytt affärsområde som är tydligt kopplat till Tranås tillväxtstrategi. Det innebär att vi framåt ska bygga och sälja ägarlägenheter och villalikhäus. Först ut blir cirka 30 villalikhäus och ett antal ägarlägenheter vid Junkaremålens strand, där etapp ett påbörjas under 2023. Vi har en tydlig strategi att bygga Tranås 2.0 och jag ser fram emot att vi tillsammans med Tranås kommun och andra aktörer genomför de här satsningarna som kommer att stärka vår attraktivitet som plats.

Jag är glad och stolt över att vi fortsätter att jobba aktivt med hållbarhet i alla led. Vi har god kontroll över vår ekonomi och minskar hela tiden vår energiförbrukning genom nyinvesteringar och intrimning av befintliga fastigheter. Vi fortsätter att engagera oss i viktiga samhällsfrågor och har under året samarbetat med kommunen, fastighetsägare, kvinnojouren och andra aktörer för att ytterligare öka tryggheten i våra bostadsområden.



”

Vi har aldrig investerat så mycket som vi gör nu och det känns utmanande och spännande.

Parallellt håller vi på med ett strategiskt hållbarhetsarbete som ska presenteras under 2023. Här inventerar vi vår verksamhet utifrån Agenda 2030 och sätter prioriteringar för de kommande åren för att säkerställa och upprätthålla en hållbar fastighetsförvaltning. Styrelsen har också tagit beslut om att AB Tranåsbestäder fortsatt ska satsa på att bli delägare i planerade solcellsparker. En viktig investering för att möjliggöra elförsörjning från solceller till alla våra lokaler.

Trots osäkra tider ser jag framåt med spänning och tillförsikt. Jag ser att de tuffa tiderna har stärkt vårt samarbete och vår laganda ännu mer. Vi har aldrig investerat så mycket som vi gör nu och det känns utmanande och spännande. Med tydliga mål och en gemensam värdegrund har vi en stark framåtanda – vi vet vart vi vill och hjälps åt för att nå dit.

Jag ser fram emot att få en ny styrelse under nästa år, att få ta fram en ny affärsplan och att få AB Tranåsbestäder att fortsätta att växa organiskt. Med vårt nya affärsområde och våra byggprojekt ser jag att det kommer att bli ett minst lika spännande år som 2022.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare som, med sitt engagemang och positiva inställning, alltid ser lösningar och möjligheter. Tillsammans fortsätter vi att skapa rum för mer liv i Tranås.

Magnus Nilsson
VD

Tranås bostäder är med och stöttar
lokala föreningar och bidrar till ett
starkt föreningsliv.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Tranås bostäder, 556053-6491, med säte i Tranås, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 Tranås bostäder är ett helägt dotterbolag till Tranås Stadshus AB.

Viktiga händelser under året

Inledningen av 2022 präglades till stor del av Corona-pandemin både i omvärlden och i verksamheten. Restriktionerna, som höll i sig fram till kvartal två, påverkade verksamheten vad gäller öppettider, arbets sätt och bemanning, och vi hade också en hel del sjukfrånvaro bland personalen under första halvåret. Trots det har vi kunnat upprätthålla en god service till våra kunder.

Personalomsättning inom driftgrupperna påverkade organisationen och vi rekryterade totalt sex nya medarbetare under året, såväl fastighets skötare som fastighetstekniker.

En NKI-undersökning (nöjd kund-index) genomfördes under våren med en relativt hög svarsfrekvens både i beståndet bostäder och lokaler. Resultatet visade att hyresgästerna har blivit mer nöjda med servicen, bostäderna och områdena runt omkring. Även tryggheten har ökat och ligger över branschsnittets betyg. Högst betyg vad gäller trygghet får grannsamverkan, trygga trapphus, säkerhet mot inbrott i lägenheten och belysning på gården/nära huset.

I februari fattade kommunfullmäktige beslut om att ge AB Tranås bostäder uppdraget att uppföra en ny skolbyggnad inom fastigheten Kvarteret Grusåsen 3 (Junkaremåls skolan). Skolan är en tvåparallellig F-6-skola samt skola för elever med särskilda behov.

I enlighet med kommunens tillväxtstrategi har kommunfullmäktige också beslutat om ett nytt ägardirektiv för bolaget. Beslutet innebär en väsentlig förändring i erbjudandet av olika ägandeformer, där vi framöver kommer att bygga och sälja ägarlägenheter och villalikhande hus. Under året har en överenskommelse nåtts med Tranås kommun avseende reglering av nedlagda projekteringskostnader för Arena Tranås samt utbyggnad av Holavedsgymnasiet. Enligt uppgörelsen hanterar AB Tranås bostäder kostnaden i egen räkning men kompenseras soliditetsmässigt med ett ovillkorat aktieägartillskott från ägaren.

Fastighetsförvaltning

Uthyrningsläget

När pandemin klingade av under våren, och samhället och vår verksamhet återgick till en mer normal vardag, fick vi en ökad efterfrågan på våra lägenheter. Framförallt har vi sett ett stort behov av student- och övernattningslägenheter. Vid årets slut var endast en lägenhet outhyrd. Omflyttningsstatistiken visar ett likartat resultat som 2021. Detta inkluderar alla inflyttningar till vårt nybyggda område Vitsippan 17 (Kungshöjden) och utflyttningen på Biljarden 14 (Tranåskvarnsgatan/Vallgatan). Det ligger mycket planering och arbete bakom våra omflyttningar. Omflyttningsfrekvensen för 2022 blev 27 % (2021 30 %). I samband med avflyttningen från Biljarden 14 har vi haft en god dialog med alla våra hyresgäster och 9 av 32 har flyttat till andra lägenheter inom AB Tranåsbestäder.

Hyresförhandlingar

Årets hyresförhandling med Hyresgästföreningen var den första utifrån den trepartsöverenskommelse som tecknats mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan samt Fastighetsägarna. Då parterna har väsentligt olika syn på hur överenskommelsen ska tolkas blev förhandlingarna komplicerade, där utfallet blev en ökning med 4,1 % (1,8 % för bostäder med presumtionshyra) från 1 januari 2023. Våra kommersiella lokaler har i de flesta fall en höjning enligt KPI, vilket 2022 blev 10,85 %. Våra offentliga lokaler fick enligt särskild överenskommelse en uppräknings med 4,5 %.

Underhåll och renovering

Stadshuset

Vi genomförde utbyte av dränering samt fönsterrenovering i två etapper, där första etappen utfördes 2022 och

etapp två kommer att utföras 2023. I samband med fönsterrenoveringen kompletterade vi med en extra isolerruta för att förbättra fönstrens energivärde. Installation av ett moderniserat inbrotts- och passagesystem har även skett.

Idrottshuset

Under året har vi bytt till LED-belysning, lagt in ett nytt sportgolv samt målat läktare och genomfört utbyte av takbeklädnad.

Fabriken 25 samt Fabriken 26

(Fabriksgatan 3 samt Ydrevägen 5-11)

Utbyte av takbeklädnad har genomförts på Fabriken 25. Vi har även bytt entrépartier samt förbättrat tillgängligheten med dörrautomatik på Ydrevägen 5-11.

Bredstorps idrottsplats

Utbyte av takbeklädnad har skett på ishall samt tennishall. Även en modernisering av kylanläggning vid bandyplanen har genomförts.

Ängarydsskolan

Renovering i form av utbyte av material, nya ytskikt, undertak samt ny belysning i Ängarydsskolans aula gjordes under året. Detta utgör en del av åtgärderna inom Hus A, som gjordes tidigare under 2021, för att säkerställa en god inomhusmiljö.

Energiåtgärder

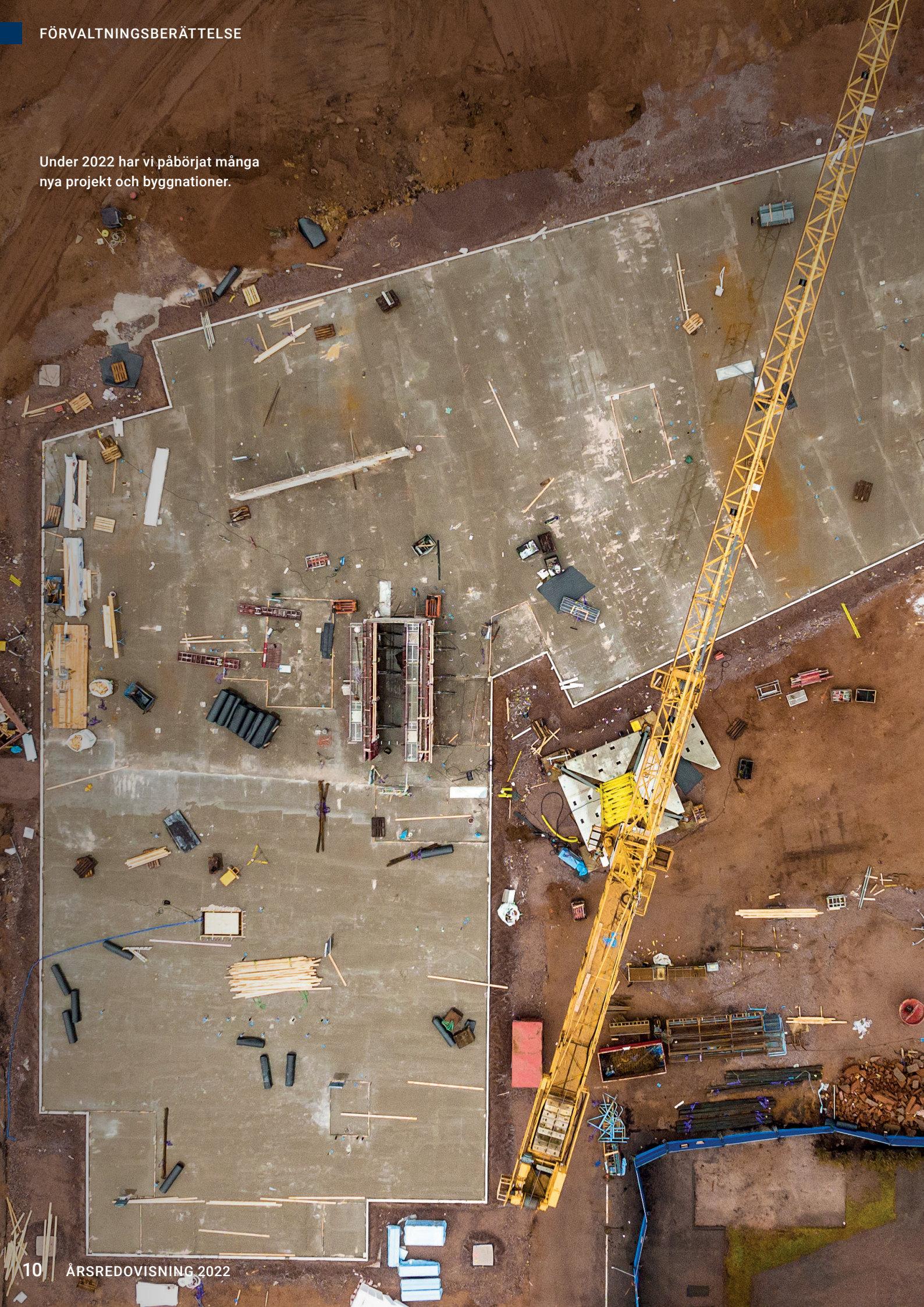
Vi har bytt ventilationsaggregat på Junkaremålsskolan, Holavedsgymnasiet, Sommens förskola samt Sommens skola. Utbyte av fjärrvärmecentraler har skett på Falkgatan 9 och Stationshuset.

Omflyttning

Område	Tot lgh 2022	Antal 2022	% 2022	Antal 2021	% 2021
Furan 1, 2	22	4	18	9	41
Fabriken 25, 26	193	47	24	47	24
Grävlingen 20	46	8	17	6	13
Lyktan 10	17	5	29	6	35
Södra Dalen 7	3	1	33	1	33
Norrmalm 14	28	9	32	10	36
Biljarden 14	32	25	78	7	22
Södra Dalen 9	16	3	19	5	31
Vitsippan 17	25	2	8	25	100
Summa	382	104	27	116	30
Seniorboende					
Berget 1	84	23	27	23	27
Södra Dalen 7	24	6	25	9	38
Södermalm 11	18	3	17	6	33
Summa	126	32	25	38	30
Totalt	508	136	27	154	30



Under 2022 har vi påbörjat många nya projekt och byggnationer.



Fastighetsutveckling

Om- och nybyggnationer

Kvarteret Ametisten 10, LSS-boende

Under året färdigställdes det andra LSS-boendet vid Junkaremålens strand. Boendet omfattar sex lägenheter om vardera 2 r o k (46 kvm). Lägenheterna har byggts med utökad tillgänglighet och är även utrustade med brandlarm och boendesprinkler. I lokalerna finns gemensamma utrymmen i form av kök, rum för samvaro, tvättstuga samt personalrum.

Kvarteret Grusåsen 3, Junkaremålsskolan

Under året startade entreprenadarbeten kopplat till uppförandet av en ny byggnad för årskurserna F-6 samt grundsärskolan. Arbetet sker i partnersamverkan med NCC och skolan beräknas stå klar till hösten 2024.

Stadshuset

Under 2022 gjordes en förbättring av tillgängligheten till huvudentrén vid Stadshuset. I direkt anslutning till huvudtrappan har en ramp med belysning i handledaren monterats, nivåskillnader på det yttre entrétorget åtgärdats samt en ny bredare entrédörr med automatik installerats. Då byggnaden har status som byggnadsminne har projektet genomförts i samverkan med Länsantikvarien på Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Förstudier och beslut

Vi har under året genomfört en fördjupad förstudie i form av programhandlingar, systemhandlingar och kostnads-kalkyler som avser utveckling av Kvarteret Lyktan 10-11 (Hotell Best Western) och verksamheterna i byggnaden. Ett program har arbetats fram i samverkan med arkitekt, tekniska konsulter och berörda verksamheter. Beslut är taget om att genomföra projektet och planering pågår för att kunna starta entreprenadarbete under första halvåret 2023.

I samarbete med Tengboms arkitekter har ett förslag till områdesplan tagits fram gällande nybyggnad av bostäder vid Junkaremålens Strand. Förslaget innebär byggnation av lamellhus och radhus med målsättningen att omfatta både hyresrätter och äganderätter. Ansökan om detaljplaneändring har gjorts.

Med utgångspunkt i en workshop med Kultur- och fritidsförvaltningen har vi genomfört en förstudie gällande utveckling av aktivitetsytor för ungdomar i Kvarteret Malen 1, Stoeryd. Aktivitetsytorna planeras inom Tranås-bostäders område som gränsar till bostadsområdet.

Vi har under året:

Färdigställt en förstudie avseende nybyggnad i Kvarteret Telefonen 15 för verksamheten vid Aspagården. Utifrån ett lokalprogram, och i samverkan med verksamheten, har förslagshandlingar, årshyreskostnad samt tidplan tagits fram.

Tagit beslut om att riva Hus 05 Kvarteret Vitsippan 17, där Kungsparkens förskola inryms och ersätta med en nybyggnation inom fastigheten. Arbetet med rivnings- och byggen- treprenad påbörjas i början av 2023 och verksamheten beräknas kunna återflytta till nya lokaler under hösten 2024.

Fortsatt planeringen för rivning- och nybyggnation i Kvarteret Biljarden 14. Arbetet med utveckling och anpassning av förslagshandlingar för Kombohus pågår. Hyresgästerna kommer att vara utflyttade i början av 2023. Beslut är taget om att arbeta vidare enligt det framtagna förslaget och entreprenadarbetena beräknas kunna starta under 2023.

Påbörjat projekteringsarbetet i Kvarteret Humlan 10 för nybyggnad av Granelundsskolan. Program- och systemhandlingar har arbetats fram och färdigställts inom partnersamverkan med NCC och berörda verksamheter. Entreprenadarbetena planeras att starta i början av 2023 och projektet beräknas stå klart hösten 2025.



Medarbetarskap

HR-arbetet på AB Tranåsostäder styrs av den framtagna verksamhetsplanen och företagets strategi för ledar- och medarbetarfrågor samt arbetsmiljöfrågor. Värdegrunden fortsätter att löpa som en röd tråd genom all aktivitet.

En mindre medarbetarundersökning har genomförts och visar ett medarbetarindex på 3,5% vilket är en försämrning jämfört med 2021 och 2020. I jämförelse med 2021 ligger samtliga områden lägre där ledarskap, arbetssituation, lojalitet och stolthet har sjunkit allra mest. Samtliga områden, förutom arbetsmiljö och likabehandling, ligger också lägre än mätningen 2020. Mest nöjda är medarbetarna inom områdena likabehandling och arbetsmiljö. Minst nöjda är medarbetarna fortsatt inom området arbetssituation.

Medarbetare på kontor är genomgående betydligt mer nöjda än medarbetare inom drift. Med utgångspunkt i det försämrade resultatet genomfördes pulsmätning under tre tillfällen under hösten (oktober, november och december) för att kontrollera de områden som hade lägst resultat på medarbetarundersökningen. Resultatet har då visat en klar förbättring inom arbetsmiljö, ledarskap samt arbetssituation.

Den grupputvecklingsinsats som tidigare har inletts för respektive avdelning har fortsatt under året. 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. Alla grupper har nu genomgått denna process och arbetet kommer att följas upp under året som kommer för att säkerställa att identifierade aktiviteter genomförs och leder till bestående förbättringar.

Personalförändringar och ersättningsrekryteringar har skett inom företaget på grund av pensionsavgångar samt medarbetare som sökt sig vidare till andra arbetsgivare.

Sjukfrånvaron har varit något högre under året än normalt, vilket till största delen beror på kvardröjande pandemieffekt.

AB Tranåsostäders stora utmaning framöver är att bibehålla medarbetarnas höga motivation i sitt arbete och kontinuerligt arbeta med att förbättra arbetssituationen. Detta för att säkerställa att medarbetarna fortsätter att vara nöjda med AB Tranåsostäder som arbetsgivare.



Kvalitet och miljö

Under 2022 har vi inlett vårt arbete med att ta fram en strategisk hållbarhetsplan. Vi har tagit flera steg framåt i vårt hållbarhetsarbete men det finns också områden där vi kan förbättra oss ytterligare. I arbetet med nyproduktion av skolbyggnader är ambitionen att vi under produktionsfasen ska ha så låg CO²-påverkan som möjligt både vad gäller materialval och konstruktionsdelar, exempelvis betong.

AB Tranås bostäders kvalitetsarbete löper på bra. Utifrån vår genomförda nöjdhetsundersökning kan vi konstatera att vi har gjort förbättringar inom i princip alla områden.

Samhällsengagemang och trygghet

2022 har vi fokuserat på att öka tryggheten ytterligare hos våra bostadshyresgäster. I samarbete med Tranås kommun och andra samhällsaktörer som arbetar för ökad trygghet och minskat våld i hemmet, har vi kommunicerat vikten av civilturage och grannsamverkan. I de fall våra hyresgäster upplever eller hör något i en grannlägenhet som skapar oro eller otrygghet, har de fått information om hur de kan och bör agera genom att exempelvis knacka på, kontakta trygghetsjour/polis eller oss som fastighetsägare. Vi avser att fortsätta trygghetsarbetet i olika former framöver.

Förväntad utveckling

AB Tranås bostäder kommer att vara en viktig aktör framåt när det gäller att locka nya invånare till Tranås kommun och förverkliga Tranås kommuns tillväxtstrategi.

Att vi framöver, förutom att erbjuda hyresrätter, även kommer att kunna erbjuda äganderätter och bostadsrätter till försäljning, gör att vi starkare kan bidra till tillväxtmålen. De närmaste åren kommer vi att ha en hög investeringstakt, framför allt inom området offentliga lokaler - där arbetet med två skolor är påbörjat - men också kopplat till uppförande av flertalet nya bostäder.

Vi har dock fortsatt stora utmaningar framför oss, med hög inflation och stigande räntor, som medför lägre resultat det närmaste året. Vi arbetar aktivt och löpande med åtgärder för att kunna minska våra energikostnader och effektivisera vårt arbete ytterligare.

Ekonomi

Belopp i Tkr

Översikt resultat och ställning 2022–2018

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter (tkr)	176 014	167 356	165 838	161 762	149 472
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-20 141	9 595	11 397	12 712	18 476
Balansomslutning (tkr)	1 107 664	1 074 020	1 034 500	993 739	915 658
Soliditet (EK/TK) (%)	19,5	20,7	21,0	21,0	22,3
Skuldsättningsgrad (S/EK)	4,1	3,8	3,8	4,1	3,8
Antal förvaltade lägenheter	772	760	735	735	735
–varav servicelägenheter	264	252	252	252	252
Area bostäder	40 756	39 871	38 053	38 053	38 053
Area lokaler	124 554	124 788	124 768	124 104	123 854

Eget kapital 2022-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående balans	1 850	60 501	137 096	199 447
Utdelning			-3 000	-3 000
Ovillkorat aktieägartillskott			13 000	13 000
Årets resultat			-13 241	-13 241
Vid årets utgång	1 850	60 501	133 855	196 206

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 133 854 761, disponeras enligt följande:

	Belopp i Tkr
Utdelning, [18 500 aktier * 108 kr per aktie]	2 000 000
Balanseras i ny räkning	131 854 761
Summa	133 854 761

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 19,3 %. 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 eget kapital och likviditet.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

AB Tranås bostäders styrelse



Krister Rydholm
Ordförande



Tommy Färnemyhr
Vice ordförande



Leif Osbeck
Styrelseledamot



Hedvig Lindqvist
Styrelseledamot



Nils Lindqvist
Styrelseledamot



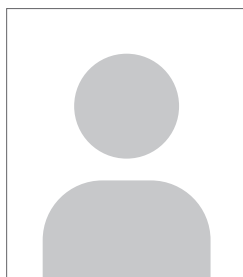
Bodil Nordgren
Suppleant



Birgitta Eliasson
Suppleant



Per Ulfsbo
Suppleant



Roger Berglund
Suppleant



Richard Katisko
Suppleant

Verkställande direktör

Magnus Nilsson

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

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.

Organisationsanslutningar

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan samt FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation. Bolaget är även medlem i HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	5	172 141	163 855
Övriga förvaltningsintäkter	6	3 873	3 501
		176 014	167 356
Fastighetskostnader	7, 8, 9, 10, 11	-146 866	-132 218
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8, 9, 10, 11	-30 679	-11 846
Övriga förvaltningskostnader		-2 738	-333
Rörelseresultat		-4 269	22 959
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1, 12	20	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-15 892	-13 388
Resultat efter finansiella poster		-20 141	9 595
Bokslutsdispositioner	14	5 482	-3 277
Resultat före skatt		-14 659	6 318
Skatt på årets resultat	15	1 416	-1 699
Årets resultat		-13 241	4 619

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	16	-	-
		-	-
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17, 18	977 755	927 388
Inventarier, verktyg och installationer	19	49 647	43 589
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	53 858	89 173
		1 081 260	1 060 150
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	25	25
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	6 310	6 310
Andra långfristiga fordringar	25	363	206
		6 698	6 541
Summa anläggningstillgångar		1 087 958	1 066 691
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		442	656
Fordringar hos koncernföretag		7 341	-
Aktuell skattefordran		2 025	2 131
Övriga fordringar		6 010	744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	3 885	3 797
		19 703	7 328
Kassa och bank	2	3	1
Summa omsättningstillgångar		19 706	7 329
SUMMA TILLGÅNGAR		1 107 664	1 074 020

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	28	1 850	1 850
Reservfond		60 501	60 501
		62 351	62 351
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		147 096	132 477
Årets resultat		-13 241	4 619
		133 855	137 096
Summa eget kapital		196 206	199 447
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	29	24 590	28 490
Periodiseringsfonder	30	-	643
		24 590	29 133
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	24	16 627	17 950
		16 627	17 950
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	31	798 292	768 216
		798 292	768 216
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		22 770	19 170
Leverantörsskulder		30 311	16 879
Skulder till koncernföretag		-	5 400
Övriga kortfristiga skulder		371	1 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	18 497	16 614
		71 949	59 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 107 664	1 074 020

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-20 141	9 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3	48 835	38 385
		28 694	47 980
Betald inkomstskatt		200	-124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		28 894	47 856
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-11 541	472
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		9 074	-16 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 427	32 076
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-69 944	-81 732
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	221
Förvärv av finansiella tillgångar		-157	-117
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-70 101	-81 628
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		13 000	-
Upptagna lån		33 676	48 178
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-3 000	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		43 676	46 178
Årets kassaflöde		2	-3 374
Likvida medel vid årets början		1	3 375
Likvida medel vid årets slut	2	3	1

Noter till kassaflödesanalysen

Not 1 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	18	22
Erlagd ränta	-15 892	-13 388

Not 2 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	3	1

Not 3 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	41 697	38 134
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	2 738	251
Nedskrivningar	4 400	-

Noter

Not 4 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer.

Avskrivningar

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

Immateriella anläggningstillgångar

	År
Förvärvade immateriella tillgångar	
Goodwill	5

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.

Byggnaderna 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:

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader:	
- Stomme	30–100
- Fasad	40
- Yttertak	25–40
- Fönster	40
- Snickerier	35–50
- El, ventilation och värmesystem	15–45
- Tekniska installationer	10–25
- Restpost	30–50
Övriga avskrivningar:	
- Markanläggningar	20
- Inventarier	3–20

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 överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

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

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället 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 det finns 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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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 nuvärdesberäknats.

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 5 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Hysesintäkter bostäder	33 233	30 662
Hysesbortfall bostäder	-1 621	-1 708
Hysesintäkter bostäder blockförhyrt	23 668	22 012
Rabatt bostäder	-68	-82
Tillval	623	572
Gästrumslägenhet	4	7
Hysesintäkter lokaler	117 143	114 332
Hysesbortfall lokaler	-1 855	-2 909
Hysesintäkter garage, p-platser	1 112	1 101
Hysesbortfall garage, p-platser	-98	-132
Summa	172 141	163 855

Not 6 Övriga förvaltningsintäkter

	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Ersättning från hyresgäster	32	70
Extern förvaltning	459	290
Övriga intäkter	3 382	3 141
Summa	3 873	3 501

Not 7 Fastighetskostnader

	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
Personal	-10 712	-10 747
Fastighetsskötsel	-8 323	-7 534
Felavhjälpande åtgärder	-14 595	-12 813
Underhåll	-18 514	-21 529
	-52 144	-52 623
<i>Uppvärmning</i>		
Bränslekostnader	-11 608	-12 784
	-11 608	-12 784
<i>Övrig förbrukning</i>		
Fastighetsel	-9 783	-9 713
Vatten	-2 708	-2 544
Sophantering	-2 939	-2 399
	-15 430	-14 656
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Försäkring	-1 586	-1 351
Medel till hyresgästföreningen	-385	-422
Av- och nedskrivningar	-45 861	-37 969
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-1 839	-1 529
Övrigt	-18 013	-10 884
	-67 684	-52 155
Summa	-146 866	-132 218

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
<i>KPMG AB, Lisa Tenggren</i>		
Revisionsuppdrag	-141	-145
Andra uppdrag	-	-39
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag, lekmannarevisor	-9	-9

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

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2022-01-01– 2022-12-31	varav män	2021-01-01– 2021-12-31	varav män
Sverige	22	13	22	13
Totalt	22	13	22	13

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2022-12-31	2021-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	20 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Löner och ersättningar	-11 319	-11 560
Sociala kostnader	-4 791	-5 037
(varav pensionskostnad) ¹⁾	(-1 052)	(-1 140)
<i>varav Styrelse och VD</i>	-1 440	-1 377
<i>varav Övriga anställda</i>	-9 879	-10 183

¹⁾ Av företagets pensionskostnader avser -333 (f.å. -295) företagets ledning. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Avgångsvederlag

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

Not 10 Operationell leasing - leasetagare

	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	4 579	5 450
Mellan ett och fem år	2 522	14 283
	7 101	19 733
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	7 204	5 706

Leasingavgifter avser främst inhyring av moduler. Under föregående år tecknades leasingavtal avseende modullösning för skolverksamhet under 36 månader, vilken uppgår till majoriteten av ovan belopp.

Not 11 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Goodwill	-	-205
Byggnader och mark	-36 595	-32 461
Inventarier, verktyg och installationer	-5 102	-5 468
	-41 697	-38 134
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-41 461	-37 969
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-236	-165
	-41 697	-38 134
<i>Nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-4 400	-

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Ränteintäkter, externa	20	24
Summa	20	24

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Kreditavgifter, borgen	-3 140	-3 021
Räntekostnader, externa	-12 752	-10 367
Summa	-15 892	-13 388

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
<i>Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:</i>		
-Inventarier, verktyg och installationer	3 900	-3 262
Periodiseringsfond, årets återföring	643	-
Koncernbidrag, erhållna	986	-
Koncernbidrag, lämnade	-47	-15
Summa	5 482	-3 277

Not 15 Skatt på årets resultat

	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-1
Skatt hänförlig till tidigare år	94	-
Uppskjuten skatt	1 323	-1 698
	1 417	-1 699

Avstämning av effektiv skatt	2022-01-01–2022-12-31		2021-01-01–2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-14 659		6 318
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6 %	3 020	20,6 %	-1 301
Ej avdragsgilla kostnader	10,5 %	-1 535	1,9 %	-120
Ej skattepliktiga intäkter	-0,0 %	1	0,0 %	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,6 %	94	0,0 %	-
Övrigt	1,1 %	-163	4,4 %	-278
Redovisad effektiv skatt	-9,7%	1 417	26,9%	-1 699

Not 16 Goodwill

	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 025	1 025
Vid årets slut	1 025	1 025
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 025	-820
-Årets avskrivning	-	-205
Vid årets slut	-1 025	-1 025
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 17 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 308 146	1 240 182
-Nyanskaffningar	94 100	69 020
-Avyttringar och utrangeringar	-10 684	-1 056
Vid årets slut	1 391 562	1 308 146
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-358 358	-326 620
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	7 946	723
-Årets avskrivning	-36 595	-32 461
Vid årets slut	-387 007	-358 358
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-22 400	-22 400
- Årets nedskrivning	-4 400	-
Redovisat värde vid årets slut	977 755	927 388
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	47 565	44 660

Not 18 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 687 500	1 375 217
Vid årets slut	1 660 005	1 687 500

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 19 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	91 960	87 701
-Nyanskaffningar	11 160	4 609
-Avyttringar och utrangeringar	-344	-350
	102 776	91 960
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-48 371	-43 113
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	345	210
-Årets avskrivning	-5 103	-5 468
	-53 129	-48 371
Redovisat värde vid årets slut	49 647	43 589

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	89 173	81 070
Färdigställda	-57 187	-73 776
Nedlagda projekt	-23 304	-
Investeringar	45 176	81 879
Redovisat värde vid årets slut	53 858	89 173

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25	-
-Förvärv	-	25
Redovisat värde vid årets slut	25	25

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Tranåsbostäder Utveckling AB, 559290-4055, Tranås	25 000	100	25
			25

Not 22 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 310	6 310
Redovisat värde vid årets slut	6 310	6 310

Not 23 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering	2022-12-31		2021-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	-	4 025	-	-4 664
Realränteswap	-	-	-	-3 568
	-	4 025	-	-8 232

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 145 Mkr. Swapparna betalas med fast ränta respektive en fast ränta plus KPI-ränta vad gäller realränteswappen. Den totala låneskulden med rörlig ränta är 420 Mkr.

Not 24 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	977 755	897 041	80 715
Uppskjuten skatteskuld			16 627
2021-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	927 388	840 250	87 138
Uppskjuten skatteskuld			17 950

Not 25 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	206	114
-Tillkommande fordringar	157	92
-Reglerade fordringar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	363	206

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda fakturor	3 437	3 324
Övriga poster	448	473
	3 885	3 797

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 133 854 761, disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Utdelning [18 500 aktier * 108 kr per aktie]	2 000 000
Balanseras i ny räkning	131 854 761
	133 854 761

Not 28 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
Stamaktier, antal	18 500	18 500
Kvotvärde, kr	100	100

Not 29 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Maskiner och inventarier	24 590	28 490
	24 590	28 490

Not 30 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	-	610
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	-	33
	-	643

Not 31 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	601 528	500 808
Övriga skulder	-	-
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	196 764	267 408
Övriga skulder	-	-
Ställda säkerheter för övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Inga	Inga
<i>Ställda säkerheter</i>		
Tranås Kommun har ställt borgen för samtliga lån.		

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	15 016	12 478
Upplupna kostnadsräntor	1 384	655
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	590	601
Upplupna semesterlöner	776	807
Övriga poster	731	2 073
	18 497	16 614

Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Garantifond Fastigo	229	219

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 17,2 % (f å 24,3 %) av inköpen och 0,2 % (f å 0 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

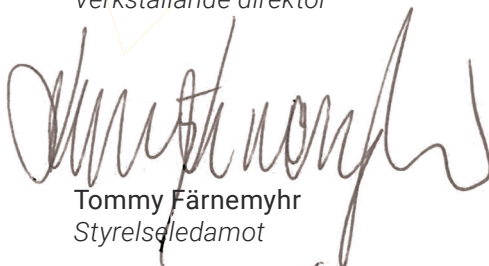
Tranås 2023-02-09




Magnus Nilsson
Verkställande direktör



Krister Rydholm
Styrelseordförande



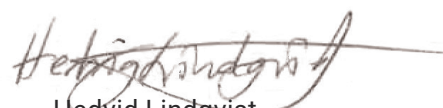
Tommy Färnemyhr
Styrelseledamot



Leif Osbeck
Styrelseledamot



Nils Lindqvist
Styrelseledamot



Hedvid Lindqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-20



KPMG AB
Lisa Tenggren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Tranåsbestäder för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Tranåsbestäders finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Tranåsbestäder 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 Tranåsbestäder för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Tranås bostäder 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 20 februari 2023

KPMG AB



Lisa Tenggren
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Tranås bostäder

Org. nr 556053-6491

Granskningsrapport för år 2022

Jag, Birgitta Andersson, av fullmäktige i Tranås kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Tranås bostäder.

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 revisionsssed i kommunal verksamhet, kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har omfattat övergripande granskning och löpande genomgång av bolagets protokoll, dokument och handlingar, internrevision, styrelsearbete och årsredovisning.

Dialogträff är genomförd mellan bolagsledning och revisorer med stöd av EY-sakkunnig.

Jag bedömer sammantaget 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 2023 i februari



Birgitta Andersson
Lekmannarevisor

FÖRVALTADE FASTIGHETER
2022-12-31 (tkr)

AB TRANÅSBOSTÄDER

Fastighetsbeteckn	Färdig/ Ansk år	Adress/ Verksamhet	Anskaffn mark	Anskaffn byggnader	Värde- minsk	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta m2	Hyra/m2 2022-12-31	Lokal antal	Lokaler yta m2	Garage antal
Ametisten 3 *	2021	Sjögullsgatan 34	1 356	23 489	563	24 282	370	6	434		1	266	
Ametisten 10 *	2022	Sjögullsgatan 46	2 905	23 078	196	25 787		6	451		1	150	
Berget 1	1981	Piratens gata 3 - 9	1 123	76 247	39 848	37 522	63 985	84	4 832	1 137			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	4 431	5 727	16 281	32	1 956	966	3	198	4
Blodroten 1	2015- 2017	Råsvägen 2, förskola	1 292	40 367	4 159	37 500					1	1 900	
Blodroten 1*	2015- 2018	Råsvägen 4, särskilt boende	974	126 800	11 970	115 804		54	1 867		1	3 456	
Bredstorp 3:4 o 3:5	2011	Mossebo dagcenter	108	1 010	355	763					2	490	
Bärnstenen 4 *	1970- 1998	Östanå	328	43 453	20 307	23 474		79	1 635		1	3 227	
Ekmarksberg 1:6	2010	Dagcenter	38	524	491	71					1	193	
Ekmarksberg 1:7	2010	Folkets Park	2 126	13 153	4 977	10 302	8 374				6	5 053	2
Fabriken 25	1963	Fabriksgatan 3	364	32 043	9 874	22 533	30 400	55	3 681	1 075			8
Fabriken 26	1963- 1964	Ydrevägen 5 - 11	728	49 909	18 998	31 639	61 344	138	7 363	1 085	1	106	39
Furan 1	1949- 1986	Torpvgatan 2	79	3 383	1 770	1 692	5 814	12	615	1 060	2	121	2
Furan 2	1959- 1992	Torpvgatan 4	67	2 954	1 295	1 726	5 083	10	628	1 062	1	44	3
Gillesstugan 1	2010	Gillesstugan	77	130	35	172	202				1	134	
Grusåsen 3	2011	Bredstorps IP	2 509	22 779	5 619	19 669					4	8 454	
Grusåsen 3	2009	Holaveds- gymnasiet	2 194	59 939	18 656	43 477					3	13 843	
Grusåsen 3	2009	Junkaremåls- skolan	2 034	30 540	12 158	20 416					2	13 841	
Grusåsen 3	2009	Målet	110	3 129	1 226	2 013					1	646	
Grusåsen 3	2009	Säkerhets- centrum	292	26 544	10 027	16 809	13 016				1	2 639	
Grusåsen 3	2009	Idrottshall	203	3 825	1 886	2 142					1	2 937	
Grusåsen 3	2009	Simhall	277	12 223	5 227	7 273					1	1 911	
Grävlingen 20	1959	Söderlingsg 1 - 5	1 715	40 244	12 384	29 575	25 168	46	2 913	1 135	1	140	6
Häggatorpet 2 *	1963- 1979	Lövstagården	447	36 704	16 766	20 385		49	1 424		1	2 401	
Häggatorpet 4	1920- 2018	Vårdnavet	108	15 657	3 386	12 379	4 560				1	1 000	
Hästdroskan 3	2011	Vagnsmuseet	47	307	33	321					1	790	
Kartritaren 1	2009	Norrskolan	544	20 986	8 588	12 942					1	2 570	
Kartritaren 1 *	1993	Uvaberg, Murareg 2	700	18 861	9 089	10 472		32	1 223		1	1 185	
Katarps 1:4	1988	Enebackens förskola	150	2 606	1 695	1 061					1	398	
Kometen 26	2010	Föreningslokal	149	935	702	382	307				1	120	
Korsörten 2	2008	Fröafallsskolan (fd kyrka)	160	4 363	705	3 818					1	270	
Korsörten 2	2009	Fröafallsskolan	623	72 857	5 525	67 955					1	4 353	
Korsörten 2	2009	Fröafalls förskola	420	11 749	3 390	8 779					1	590	
Krassen 1	2016	Fröafallsskolan	2 644	23 056	2 201	23 499					1	744	
Kronhjorten 1	1989	Åsvallehults förskola	125	8 169	3 069	5 225					1	670	
Linderås 3:23	2009	Linderås skola	175	8 569	3 314	5 430					1	1 000	

Fastighetsbeteckn	Färdig/ Ansk år	Adress/ Verksamhet	Anskaffn mark	Anskaffn byggnader	Värde- minskn	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta m2	Hyra/m2 2022-12-31	Lokal antal	Lokaler yta m2	Garage antal
Lyktan 10	1906- 1954	Storg 24, Ågatan 15	3 520	21 316	15 453	9 383	17 183	17	1 721	860	6	1 257	
Lyktan 11	1954	Storg 22, Ågatan 13	3 850	59 534	28 080	35 304	33 000				15	6 749	
Malen 1	2009	Tallbackens förskola	740	12 881	3 035	10 586					2	1 876	
Norra Dalen 6	1985	Storgatan 52	194	17 225	10 804	6 615	7 538				5	1 769	
Norra Dalen 6	2009	Eriksbergs museum	46	1 023	226	843					1	582	
Norrmalm 14	1908- 1958	Storg 59, Nygatan 32	1 336	8 715	3 331	6 720	13 937	28	1 506	1 053	6	543	
Snäckan 1	1977	Ängaryds förskola	139	20 190	2 177	18 152					1	909	
Snäckan 1	2009	Ängaryds gård	135	232	50	317	1 517				1	661	
Stadshuset 2	2009	Stadshuset	577	7 426	1 789	6 214	9 251				1	3 157	
Stallberga 7:118	2009	Sommens skola	523	18 983	4 359	15 147					3	2 151	
Säby 7:2	2010	Stationshuset	92	1 873	550	1 415					1	310	
Södermalm 11	1991	Storg 10, Ågatan 3	305	21 953	13 251	9 007	13 880	18	1 191	1 155			
Södermalm 11 *	1991	Storg 10, Ågatan 3						8	324		1	163	
Södra Dalen 7	1991	Piratens g 6, Storg 48	885	13 064	5 871	8 078	18 030	27	1 749	1 125	1	190	15
Södra Dalen 9	2012	Storg 42/ Piratens g 10/ Falkg 9	2 346	22 599	8 007	16 938	16 638	16	1 396	1 096	5	755	
Telefonen 15	1948	V Järnvägs- gatan 3	336	3 133	2 027	1 442	1 655				1	1 134	
Tellus 2	1920- 1992	Kulturskolan, Tingsv 4	500	5 492	3 987	2 005					1	865	
Tranåskvarn 1:4	2011	Näckström	444	7 952	1 397	6 999					5	4 190	
Vitsippan 17	1928- 1968	Storgatan 101, Fredsgatan 1	500	36 235	26 164	10 571					8	3 945	
Vitsippan 17	2021	Kungshöjden 7-27, 8-16		45 252	1 350	43 902		25	1 818	1 532			
Västan 1	1972	Junkaremåls förskola	125	6 321	1 451	4 995					1	543	
Vättinge 1:28	2009	Gripenbers skola	746	4 363	1 399	3 710					1	1 478	
Ängaryd 4:8	2008	Hagadals förskola	178	14 244	4 129	10 293					1	850	
Ängaryd 4:8	2009	Hubbarps- skolan	694	9 984	2 504	8 174					1	3 671	
Ängaryd 4:8	2009	Ängaryds- skolan	702	50 774	10 329	41 147					5	5 968	
Ängaryd 4:9	2011	Griftegården	108	6 535	1 398	5 245					4	1 278	
SUMMA			47 565	1 286 686	398 033	936 218	367 533	772	40 756		128	124 554	82

* Särskilda boenden blockförhyrda av Tranås kommun

Fastighetsbeteckn	Färdig/ Ansk år	Adress/ Verksamhet	Anskaffn mark	Anskaffn byggnader	Värde- minskn	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta m2	Hyra/m2 2022-12-31	Lokal antal	Lokaler yta m2	Garage antal
Sommens Strand AB (dotterbolag)	2021	Grytbäcken 3:5, 3:7	1 546	555	315	1 786	214				1	145	
Tranås Rockebro 8:1 AB (dotterbolag)	2021	Rockebro 8:1	335	1 481	151	1 665	6 864				15	8 340	
Lokaliteter AB (dotterbolag)	2021	Mejseln 4	223	877	182	918	3 701				1	1 300	



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

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

