

# ÅRSREDOVISNING 2020



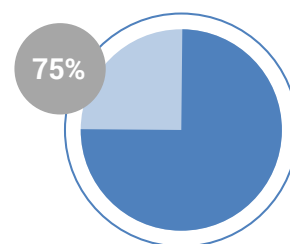
# Tranåsbostäder i korthet.

AB Tranåsbostäder ingår i den kommunala kommun-koncernen Tranås Stadshus AB. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Tranås kommun.

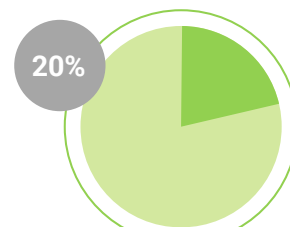
Vårt fastighetsbestånd består till 75 % av kommunala verksamhetslokaler, 20 % bostäder och 5 % kommersiella lokaler.

Tranås Stadsfullmäktige beslöt 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 sjuttioåriga verksamhet. 2008 förvärvade AB Tranåsbostäder kommunens fastighetsbestånd, vilket breddade företagets affärsområde till att även omfatta kommunala verksamhetslokaler och är idag vårt största affärsområde.

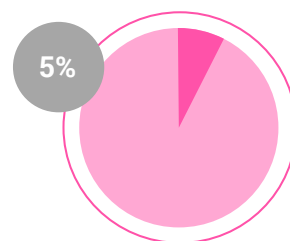
Tranåsbostäder är en aktiv part i utvecklingen av Tranås, en attraktiv plats att leva, bo och verka i.



**Kommunala fastigheter**



**Bostäder**



**Kommersiella lokaler**



## Innehållsförteckning

VD har ordet . . . . .	4	Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer . . . . .	16-25
Förvaltningsberättelse . . . . .	4-11	Underskrifter . . . . .	25
Resultaträkning . . . . .	12	Revisionsberättelse . . . . .	26-27
Balansräkning . . . . .	13-14	Granskningsrapport . . . . .	27
Kassaflödesanalys . . . . .	15	Förvaltade fastigheter . . . . .	28-29
		Kartor . . . . .	30-31

**Styrelsen och verkställande direktören för AB Tranåsbostäder Org nr 556053-6491 får härmed avge Årsredovisning för räkenskapsåret 2020.**

*Kundnära  
Gemensamt  
Framåtanda  
Trygghet*

## **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 är:  
Kundnära, Gemensamt,  
Framåtanda och Trygghet



## VD HAR ORDET

### ETT SPECIELLT ÅR

2020 blev ett speciellt år för AB Tranåsbestäder precis som för hela samhället i övrigt. Året inleddes positivt med att vi äntligen kunde påbörja vår första nyproduktion av bostäder på mer än 20 år. En ny organisation med tydligare rollfördelning påbörjade sitt arbete.

I mars månad kom de första signalerna på att en pandemi började sprida sig i Europa och Sverige. När smittspridningen steg även i Sverige påbörjade vi vår anpassning av verksamheten utifrån de direktiv som Folkhälsomyndigheten givit. Detta har skett kontinuerligt under året och under pandemins andra fas, när smittspridningen ökade igen, ställde vi om verksamheten ytterligare. De som har möjlighet arbetar hemifrån och vi minimerar kontakten mellan såväl medarbetarna som kontakten med kund. Utifrån bolagets perspektiv har vi ställt om vårt arbete bra.

Pandemin påverkar många av våra kommersiella hyresgäster med vikande intäkter. På grund av detta beslutade riksdagen att en hyresrabatt med 50 % fick lämnas för perioden april-juni 2020, vilket vi erbjöd. AB Tranåsbestäders del av rabatten till hyresgästerna var 25 % av det rabatterade beloppet, vilket minskade våra intäkter. Ett nytt förslag om hyresrabatt har även lämnats av regeringen 2021 för perioden januari-mars 2021, där fastighetsägarna anmodas att lämna rabatt utan att få full kompensation, vilket kommer att påverka det budgeterade resultatet 2021.

Under 2021 kommer vi fortsätta vårt arbete med utvecklingen av Junkaremålens strand. Hittills är byggnation av två LSS-boenden beslutade. Det första boendet är påbörjat och det andra projekteras för närvarande med planerad byggstart vid halvårsskiftet 2021. Vi planerar också för byggnation av bostäder inom området.

Jag konstaterar att tillgången på lediga hyresrätter i Tranås ökar. Att bibehålla en låg vakansgrad i vårt bostadsbestånd är ett prioriterat arbete och vi vidtar strategiska marknadsåtgärder för att möta den ökade konkurrensen om bostadshyresgästerna.

I budgetarbetet 2021 är planerade underhållsåtgärder och energibesparande åtgärder prioriterade. Detta för att över tid ha en strategisk fastighetsförvaltning och för att motverka påverkan av taxehöjningar av våra energikostnader.

I januari månad slutfördes affären avseende förvärv av bolaget Sommens Strand AB. Bolaget innehar fastigheterna Tranås Grytbäcken 3:5 och Tranås Grytbäcken 3:7 som idag är Sommens Camping. Förvärvet av bolaget ger oss en unik möjlighet att utveckla samhället Sommen genom byggnation i sjönära läge. Detta är ett strategiskt förvärv där det första steget är att ansöka om statliga bidrag för sanering av förorenad mark hos Länsstyrelsen i Jönköpings län, vilket kommer att ske under 2021.

Arbetet med att utveckla AB Tranåsbestäders verksamhet är ett ständigt pågående arbete. Vi börjar nu se resultatet av det arbetet även ekonomiskt. Över tid räknar jag med att detta ytterligare kommer att synas i bolagets kostnader för fastighetsdrift och underhåll. Detta medför att vi kan prioritera planerade underhållsåtgärder och erbjuda en hög förvaltningskvalitet i våra bostäder och lokaler.

Jag ser med tillförsikt fram emot ett mer normaliserat 2021 där vi kan träffa våra äldre och börja umgås igen med fler än de allra närmaste.

**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 för försäljning. AB Tranås bostäder är ett helägt dotterbolag till Tranås Stadshus AB.

**VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET**

De hyresgäster som verkar inom besöks- och upplevelseindustrin har det väldigt besvärligt och vi har löpande kommunikation med de hyresgästerna. AB Tranås bostäder har erbjudit hyresrabatt till dessa lokalhyresgäster för perioden april-juni 2020. Rabatten uppgår till cirka 275 000 kr.

I det inledande skedet av pandemin hade den en väldigt liten påverkan på företaget och vi följde de råd som Folkhälsomyndigheten gav. Vi fortsatte att arbeta på plats på företaget fram till november månad, då pandemins andra fas slog till med full kraft. Från denna tidpunkt sker i princip samtliga möten internt och externt digitalt.

Under året har bolaget förvärvat fastigheten Ametisten 3 från Tranås kommun. På fastigheten uppförs ett LSS-boende med sex lägenheter och gemensamhetsytor. Planerad inflyttning är hösten 2021. Fastigheten kommer att hyras ut till Tranås kommun efter godkännande av hyresavtalet i kommunstyrelsen i juni 2020.

Under 2020 har styrelsen i AB Tranås bostäder beslutat att förvärva bolaget Sømmens Strand AB. Enligt bolagets ägardirektiv ska förvärv av bolag godkännas av kommunfullmäktige i Tranås kommun. Godkännande av förvärv av Sømmens Strand AB togs av kommunfullmäktige i Tranås kommun 2020-06-08. I bolaget ingår fastigheterna Tranås Grytbäcken 3:5 samt 3:7, där detaljplanen tillåter byggnation i strandnära läge. Marken måste dock saneras från föroreningar innan exploatering kan påbörjas.

Under 2020 tog styrelsen beslut om att bolaget investerar cirka 17 mkr för åtgärder av de innemiljöproblem som upptäckts på Ångarydskolan. Arbetet omfattar ny takkonstruktion, ventilerade golv samt nya ytterväggskonstruktioner.





I juni månad 2020 slutförde vi arbetet med att fastställa våra värdeord: Gemensamt, Kundnära, Trygghet och Framåtanda. Dessa värdeord är bolagets inre kompass och ska ge god vägledning i hur vi agerar och beslutar internt och externt.

Under 2020 har fem personer med väldigt lång arbetslivserfarenhet inom bolaget gått i pension. Dessa tjänster har ersatts genom nyrekryteringar samt ändrade arbetsuppgifter för delar av den befintliga personalen.

Som en del i bolagets miljöarbete har vi under 2020 förvärvat 5700 andelar i Bredstorp Sol Ekonomisk förening. Det innebär att AB Tranås bostäder är den största andelsägaren. Samtliga våra bostadsfastigheter får nu fastighetsel från solenergi.

AB Tranås bostäders styrelse har under året reviderat affärsplanen för perioden 2019-2023.

Affärsplanen beskriver fyra strategiska fokusområden som vi behöver balansera för att klara vårt uppdrag. Dessa är byggstenarna i verksamheten och vilar på bolagets värdegrund samt målen i Agenda 2030.

Våra strategiska fokusområden är:

- Kunder (Nöjda kunder)
- Fastigheter (Förvalta och utveckla fastigheter)
- Medarbetare (Motiverade medarbetare)
- Ekonomi (Affärsmässighet)

### FASTIGHETSFÖRVALTNING Uthyrningsläge

På grund av rådande pandemi ser vi ökade ledtider från en uppsägning till dess att en ny hyresgäst tecknat kontrakt. Detta ökar bolagets vakansgrad. Vi ser även en ökning av omflyttningar av lägenheter 2020 jämfört med 2019. Omflyttningsfrekvensen är dock fortfarande lägre jämfört med perioden innan flyktingvågen 2015.

Anledningen till omflyttningsökningen upplevs vara att nyproduktionen och renoveringstakten av det totala fastighetsbeståndet i Tranås har ökat. Vi ser även ett överskott av hyresrätter i Tranås och i vår omvärldsanalys kan vi konstatera att trenden i Sverige generellt visar ett minskat intresse för hyresrätter.

### Omflyttning

Omflyttningsfrekvensen för 2020 blev 19 %, vilket var en ökning från 2019.

OMRÅDE	Tot lgh	2020		2019	
		Antal	%	Antal	%
Furan 1, 2	22	2	9	3	14
Fabriken	193	36	19	22	11
Grävlingen	46	3	7	7	15
Lyktan 10	17	7	41	3	18
Norrmalm	28	13	46	5	18
Biljarden 14	32	5	16	4	13
Södra Dalen	19	7	37	2	11
<b>Summa</b>	<b>357</b>	<b>73</b>	<b>20</b>	<b>46</b>	<b>13</b>
<i>Seniorboende</i>					
Berget 1	84	10	12	18	21
Södra Dalen	24	3	13	3	13
Södermalm	18	5	28	4	22
<b>Summa</b>	<b>126</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>25</b>	<b>20</b>
<b>Totalt</b>	<b>483</b>	<b>91</b>	<b>19</b>	<b>71</b>	<b>15</b>

### Hyresförhandling

Förhandlingen med Hyresgästföreningen Sydost gällande hyrorna för 2021 genomfördes i december. Resultatet blev en överenskommelse om hyreshöjning på 2,1%. Utöver årshyreshöjningen kan bolaget även tillgodoräkna sig 0,3 % för vår goda förvaltningskvalitet.



Ombyggnad och underhåll av Fröafallsskolan

### **INVESTERING, OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL Fröafallsskolan**

I juni månad avslutades entreprenaden avseende ombyggnation av Fröafallsskolan. Entreprenaden genomfördes inom ramen för bolagets partneringavtal med NCC. Projektet löpte på väldigt bra och vi kunde utöka omfattningen av projektet inom den givna ekonomiska projektramen, vilket medförde att även byggnadsdelar som inte omfattades av projektet initialt har renoverats och verksamhetsanpassats.

#### **Nyproduktion 25 lägenheter, Kvarteret Vitsippan**

Nu producerar vi 25 lägenheter med fördelningen fem lgh. 4 rok, tolv lgh. 3 rok och åtta lgh. 2 rok fördelat på tre huskroppar. Stort fokus i projektet är en hög boendekvalitet, modern standard samt väl tilltagna balkonger och loftgångar med hög tillgänglighet.

Projektet genomförs som totalentreprenad tillsammans med Wennerlund Bygg AB och ska vara färdigställt till sommaren 2021 med inflyttning i september 2021.

### **Utveckling av projekt Junkaremålens strand**

Under 2020 påbörjades utvecklingen av Junkaremålens strand, etapp 3. Initialt kommer två LSS-boenden att uppföras med vardera sex lägenheter som hyrs ut till Tranås kommun. Produktion av det första LSS-boendet pågår med inflyttning hösten 2021. Det andra LSS-boendet påbörjas vid halvårsskiftet 2021 med inflyttning 2022.

#### **Kvalitet och Miljö**

AB Tranåsbostäder har sedan 2007 varit FR2000-certifierade och arbetar idag i enlighet med standarden FR 2000:2017. Denna standard samt företagets verksamhetsledningssystem grundar sig på riktlinjer för kvalitet, miljö, arbetsmiljö, kompetens, brandskydd samt socialt ansvarstagande.

Verksamhetsledningssystemet är den röda tråden i vårt sätt att arbeta och binder samman ovanstående riktlinjer med rutiner och processer i det dagliga arbetet utifrån vår värdegrund och agenda 2030.

### Personal

Ett omfattande värdegrundsprojekt har avslutats med goda resultat och lämnats över till den löpande verksamheten. Värdegrunden är nu väl förankrad i organisationen och värdegrundsfrågorna fortsätter att genomsyra beslut och förändringar som genomförs på AB Tranås bostäder.

Årets medarbetarundersökning visar på förbättrade resultat inom de flesta områden, men visar också på en skillnad mellan grupperna i verksamheten. Områden som är i fokus för fortsatt arbete är ett utvecklat ledar- och medarbetarskap, kompetensförsörjningsplanering samt området social och organisatorisk arbetsmiljö. Under året har stora personalförändringar skett inom AB Tranås bostäder. Sex personer har lämnat organisationen, främst med anledning av pensionsavgångar och sex nya medarbetare har anställts. Mycket fokus ligger nu på att introducera de nya i verksamheten och få dem att snabbt komma in i arbetet och gruppen.

Ledningsgruppen har genomfört ett utvecklingsarbete som syftar till att utveckla gruppen mot att bli mer effektiv och samverkande samt höja den strategiska nivån i ledningsgruppsarbetet. Framåt kommer även andra avdelningar inom verksamheten att genomgå liknande grupputvecklingsinsatser.

### Underhåll

De större underhållsåtgärder som har genomförts under 2020 är en förbättrad hantering av hushållsavfall för hyresgästerna genom Molok-system, asfalteringsarbete vid Ydrevägen och Fabriksgatan samt sista etappen med renovering av hotellrum på Statt. Utbyte av styrutrustning till kylmaskiner på Bredstorp IP har skett samt ett stort antal mindre projekt.

### Energiprojekt

Under 2020 har vi genomfört ett antal energiprojekt med fokus på minskad energiförbrukning. Utbyte av frånluftsvärmepump har skett på Fabriksgatan och Ydrevägen med en beräknad besparing på cirka





700 000 kWh. På Junkaremålsskolan har installation av ackumulatortank skett för bättre nyttjande av befintlig värmepump. Beräknad besparing 35 000 kWh. Utöver dessa har ventilationsaggregat bytts ut för bättre energiutnyttjande samt utbyte av befintlig belysning till LED.

### Digitalisering

Fastighetsbranschen ligger efter den övriga marknaden avseende digitalisering. Vi har därför anslutit oss till Sveriges Allmännyttas "Digitaliseringsinitiativ". Detta för att tillsammans med dem och övriga allmännyttiga bostadsföretag hitta affärsmodeller, ställa krav på marknaden på öppna system och hitta affärslösningar.

Under 2020 har vi digitaliserat processen för hur man söker lägenheter hos oss genom att ansluta företaget till Boplats Sverige, en landsomfattande plattform för uthyrning av hyresrätter. Vi har

moderniserat vårt verksamhetsledningssystem och ekonomisystem, som nu är molnbaserade. Detta innebär att vi nu minskar vårt nyttjande av lokal serverkapacitet.

### Förväntad utveckling

AB Tranås bostäder är en viktig aktör i förverkligandet av Tranås kommuns tillväxtmål. I vår affärsplan har vi arbetat fram strategier och prioriterade aktiviteter för att nå företagets mål. Dessa omarbetas till verksamhetsplaner för respektive område och avdelning och följs upp årligen. Enligt AB Tranås bostäders strategi för byggande av bostäder har ett tydligt mål satts att vi planerar att uppföra 15–25 lägenheter årligen. Delar av dessa kommer att uppföras på Junkaremålens strand. Utbudet av hyresrätter är nu på en platå där det finns tillgång på lediga lägenheter i kommunen och det gör att vi behöver genomlys vilken typ av upplåtelseformer vi ska erbjuda framöver.



Nyproduktion 25 lägenheter, Kvarteret Vitsippan

Tillsammans med Tranås kommun arbetar vi aktivt med lokalfrågor både på strategisk och operativ nivå. Utifrån detta arbete tas kommunens lokalförsörjningsplan fram. Under 2021 prioriterar vi tillsammans med barn- och utbildningsförvaltningen en genomlysning av våra befintliga skolfastigheter. Genomlysningen sker utifrån två perspektiv; lokalbehov utifrån elevunderlag samt teknisk status.

Med socialförvaltningen ser vi över lokalbehov för Parkgårdens verksamhet och Aspagårdens utvecklingsbehov.

I närtid ser vi behov av att stärka säkerheten i våra fastigheter. Det kan handla om system som hanterar både in- och utrymning på ett säkert sätt inom de kommunala verksamhetslokalerna, framförallt skolor och förskolor, samt att förbättra skalskyddet på våra

bostadsfastigheter. Parallellt med detta sker en översyn av bolagets tekniska system med syftet att framtidssäkra systemen.

Framtida investeringsprojekt avseende lokaler och bostäder innebär att bolagets låneskuld kommer att öka och att soliditeten beräknas sjunka. Utifrån den av styrelsen beslutade finansieringsplanen arbetar vi aktivt med våra samarbetspartners för att minimera bolagets finansieringsrisk.

Under 2021 fortsätter vår utveckling av organisationen med bas i företagets värdegrund. Vår målsättning är att verka för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling genom att aktivt arbeta utifrån vår värdegrund och de av FN beslutade Globala Hållbarhetsmålen, Agenda 2030.



LSS-boende 1 på Junkaremålens strand

## Ekonomi - Översikt resultat och ställning 2020-2016

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelseintäkter (tkr)	165 838	161 762	149 472	138 710	136 566
Resultat efter finansiella poster (tkr)	11 397	12 712	18 476	16 698	16 026
Balansomslutning (tkr)	1 034 500	993 739	915 658	832 910	679 333
Soliditet (EK/TK) (%)	21,0	21,0	22,3	22,7	25,6
Skuldsättningsgrad (S/EK)	3,8	4,1	3,8	3,7	3,2
Antal förvaltade lägenheter	735	735	735	681	681
-varav servicelägenheter	252	252	252	198	198
Area bostäder	38 053	38 053	38 053	36 186	36 178
Area lokaler	124 768	124 104	123 854	118 532	116 202

### Eget kapital 2020-12-31

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Bal res inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	1 850	60 501	125 512	187 863
Utdelning			-2 000	-2 000
Årets resultat			10 964	10 964
Vid årets utgång	1 850	60 501	134 476	196 827

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 134 476 628, behandlas enligt följande:

Utdelning (18 500 aktier x 108 kr)	2 000 000
Balanseras i ny räkning, kr	132 476 628
	134 476 628

Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets ekonomiska ställning samt möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Utdelningen påverkar bolagets soliditet som efter utdelning, allt annat lika, skulle uppgå till 20,9%. Bolagets soliditet bedöms även efter den föreslagna utdelningen och under rådande marknadsförutsättningar motsvara de krav som ställs för den verksamhet bolaget bedriver.

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

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

### AB Tranås bostäders styrelse



Krister Rydholm  
Ordförande



Tommy Färnemyhr  
V. ordförande



Leif Osbeck  
Styrelseledamot



Rickard Wallin  
Styrelseledamot



Nils Lindqvist  
Styrelseledamot



Bodil Nordgren  
Suppleant



Birgitta Eliasson  
Suppleant



Per Ullsbo  
Suppleant



Hedvig Lindqvist  
Suppleant



Richard Katisko  
Suppleant

### Revisorer

Vid årsstämman 2020 valdes för tiden fram till årsstämman 2023 KPMG AB som revisionsbolag. Under 2020 har Lisa Tenggren efterträtt Jerker Stenqvist som huvudansvarig auktoriserad revisor. Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor är Birgitta Andersson med Peter Rittmark som suppleant.

### Verkställande direktör

Magnus Nilsson

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

### Organisationsanslutningar

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

## RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
Nettoomsättning	2	164 029	160 409
Övriga förvaltningsintäkter	3	<u>1 809</u>	<u>1 353</u>
		165 838	161 762
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Fastighetskostnader	4, 5, 6, 7	<u>-130 724</u>	<u>-125 363</u>
<b>Bruttoresultat</b>		35 114	36 399
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 6, 7	-10 105	-10 693
Övriga förvaltningskostnader		<u>-785</u>	<u>-985</u>
<b>Rörelseresultat</b>		24 224	24 721
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	46	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-12 873</u>	<u>-12 042</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		11 397	12 712
<b><i>Bokslutsdispositioner</i></b>			
Bokslutsdispositioner, övriga	10	<u>-176</u>	<u>-1 547</u>
<b>Resultat före skatt</b>		11 221	11 165
Skatt på årets resultat	11	<u>-257</u>	<u>-6 270</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>10 964</b>	<b>4 895</b>

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	12	<u>205</u>	<u>410</u>
		205	410
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13, 14	891 162	796 612
Inventarier, verktyg och installationer	15	44 588	41 210
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	<u>81 070</u>	<u>142 267</u>
		1 016 820	980 089
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	17	6 310	40
Andra långfristiga fordringar	20	<u>114</u>	<u>162</u>
		6 424	202
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 023 449</b>	<b>980 702</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		227	130
Fordringar hos koncernföretag	21	–	235
Aktuell skattefordran		2 008	2 749
Övriga fordringar		2 656	1 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	<u>2 785</u>	<u>5 034</u>
		7 676	9 663
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	31	<u>3 375</u>	<u>3 374</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 051</b>	<b>13 037</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 034 500</b>	<b>993 739</b>

## BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	24	1 850	1 850
Reservfond		<u>60 501</u>	<u>60 501</u>
		62 351	62 351
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		123 511	120 616
Årets resultat		<u>10 964</u>	<u>4 895</u>
		<u>134 475</u>	<u>125 511</u>
		196 826	187 862
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar	25	25 228	22 187
Periodiseringsfonder	26	<u>643</u>	<u>3 508</u>
		25 871	25 695
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	<u>16 252</u>	<u>13 542</u>
		16 252	13 542
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	693 009	657 734
Checkräkningskredit		<u>27 329</u>	<u>34 829</u>
		720 338	692 563
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	18 870	20 530
Leverantörsskulder		27 642	23 353
Skulder till koncernföretag		12 423	10 689
Övriga skulder		332	404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	<u>15 946</u>	<u>19 100</u>
		<u>75 213</u>	<u>74 077</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 034 500</b>	<b>993 739</b>

BELOPP I TKR	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	11 397	12 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	32 327
	46 723	45 039
Betald inkomstskatt	3 194	2 323
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>49 917</b>	<b>47 362</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 246	-2 146
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	2 798	10 173
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>53 961</b>	<b>55 389</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-71 853	-110 620
Förvärv av finansiella tillgångar	-6 270	-
Avyttring av finansiella tillgångar	48	29
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-78 075</b>	<b>-110 591</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	26 115	57 195
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-2 000	-2 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>24 115</b>	<b>55 195</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1</b>	<b>-7</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 374</b>	<b>3 381</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 375</b>	<b>3 374</b>

Belopp i tkr om inget annat anges

### **NOT 1 Redovisningsprinciper**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

#### **Immateriella tillgångar**

##### **Övriga immateriella anläggningstillgångar**

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

##### **Avskrivningar**

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

##### **Förvärvade immateriella tillgångar Nyttjandeperiod**

Goodwill	5 år
----------	------

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

##### **Tillkommande utgifter**

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

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

##### **Avskrivningar**

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

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

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

Stomme	75-100 år
Fasad	40 år
Yttertak	40 år
Fönster	40 år
Snickerier	35-50 år
El, ventilation och värmesystem	15-45 år
Tekniska installationer	10-25 år
Restpost	40-50 år

##### **Övriga avskrivningar**

Markanläggningar	20 år
Inventarier	3-20 år

#### **Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

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

#### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### **Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### **Värdering av finansiella tillgångar**

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

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

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

#### **Värdering av finansiella skulder**

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



**Säkringsredovisning**

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

**Säkring av ränterisk**

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

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

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

**Ersättningar till anställda**

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

**Avgiftsbestämda planer**

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

**Förmånsbestämda planer**

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda, vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

**Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller

- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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

**Intäkter**

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

**Ränta och utdelning**

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

**Koncernbidrag**

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

<b>NOT 2</b> NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	28 814	27 981
Hysesbortfall bostäder	-894	-510
Hysesintäkter bostäder, blockförhyrt	21 956	21 585
Rabatt bostäder	-192	-320
Tillval	524	475
Gästrumslägenhet	11	9
Hysesintäkter lokaler	115 653	111 968
Hysesbortfall lokaler	-2 780	-1 689
Hysesintäkter garage, p-platser	1 015	1 016
Hysesbortfall garage, p-platser	-78	-106
	<u>164 029</u>	<u>160 409</u>
<b>NOT 3</b> ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2020	2019
Ersättning från hyresgäster	124	56
Extern förvaltning	92	185
Övriga intäkter	<u>1 593</u>	<u>1 112</u>
	1 809	1 353
<b>NOT 4</b> FASTIGHETSKOSTNADER	2020	2019
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Personal	-10 360	-11 077
Fastighetsskötsel	-8 083	-8 677
Reparationer	-9 472	-11 126
Underhåll	<u>-27 851</u>	<u>-20 890</u>
	-55 766	-51 770
<b><i>Uppvärmning</i></b>		
Bränslekostnader	-11 095	-10 778
<b><i>Övrig förbrukning</i></b>		
Fastighetsel	-9 441	-9 671
Vatten	-2 323	-2 785
Sophantering	<u>-2 376</u>	<u>-2 271</u>
	-14 140	-14 727
<b><i>Övriga driftkostnader</i></b>		
Försäkring	-1 535	-1 419
Medel till hyresgästföreningen	-421	-428
Av- och nedskrivningar	-34 413	-31 097
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-1 485	-1 605
Övrigt	<u>-11 869</u>	<u>-13 539</u>
	-49 723	-48 088
<b>Summa fastighetskostnader</b>	-130 724	-125 363
<b>NOT 5</b> ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER	2020	2019
<i>KPMG AB, Lisa Tenggren</i>		
Revisionsuppdrag	-156	-110
Andra uppdrag	-20	-30
<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 6** ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE

<i>Medelantalet anställda</i>	2020	<i>varav män</i>	2019	<i>varav män</i>
Sverige	23	65%	24	67%

<i>Redovisning av könsfördelning i företagsledningar</i>	2020-12-31 <i>Andel kvinnor</i>	2019-12-31 <i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	40%	50%

<i>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader</i>	2020	2019
Löner och ersättningar	-11 080	-11 878
Sociala kostnader	-4 791	-4 870
<i>(varav pensionskostnad) 1)</i>	-(1 666)	-(700)

1) Av företagets pensionskostnader avser -555 (f. å. -41) företagets ledning. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

<i>Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda</i>	2020		2019	
	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>
Löner och andra ersättningar	-1 287	-9 793	-1 298	-10 580

**Avgångsvederlag**

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

**NOT 7** AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>	2020	2019
Byggnader och mark	-28 938	-25 881
Inventarier, verktyg och installationer	-5 437	-5 256
Goodwill	-205	-205
	<u>-34 580</u>	<u>-31 342</u>

**Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion**

Fastighetskostnader	-34 413	-31 097
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-167	-245
	<u>-34 580</u>	<u>-31 342</u>

**NOT 8** RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränteintäkter, externa	46	33
	<u>46</u>	<u>33</u>

**NOT 9** RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntekostnader, externa	-10 022	-9 329
Kreditavgifter, borgen	-2 851	-2 713
	<u>-12 873</u>	<u>-12 042</u>

<b>NOT 10</b> BOKSLUTSDISPOSITIONER, ÖVRIGA	2020	2019
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	-3 041	-1 547
Periodiseringsfond, årets återföring	<u>2 865</u>	<u>-</u>
	-176	-1 547

<b>NOT 11</b> SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2020	2019
Aktuell skattekostnad	2 454	-
Uppskjuten skatt	<u>-2 711</u>	<u>-6 270</u>
	-257	-6 270

<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp	
Resultat före skatt		11 221		11 165	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6	-2 312	21,4	-2 389	
Ej avdragsgilla kostnader	2,7	-308	2,4	-267	
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	0	0,0	0	
Justering mellan årets bokförings- och skattemässiga avskrivningar	-24,3	2 726	0,0	-	
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0	-	-2,0	225	
Skatt hänförlig till tidigare år	-21,9	2 454	23,9	-2 666	
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0	-	0,0	-	
Omvärdering av uppskjuten skatt	24,2	-2 711	10,5	-1 173	
Övrigt	<u>0,9</u>	<u>-106</u>	<u>0,0</u>	<u>-</u>	
Redovisad effektiv skatt	2,3	-257	56,2	-6 270	

Omvärdering av uppskjuten skatt har skett med skattesatsen 20,6% med grund i att det beräknas bli aktuellt med avyttring av fastigheter tidigast år 2021.

<b>NOT 12</b> GOODWILL	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	<u>1 025</u>	<u>1 025</u>
Vid årets slut	1 025	1 025
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-615	-410
Årets avskrivning	<u>-205</u>	<u>-205</u>
Vid årets slut	-820	-615
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	205	410

<b>NOT 13</b> BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 118 315	1 087 820
Nyanskaffningar	124 273	32 473
Avyttringar och utrangeringar	<u>-2 406</u>	<u>-1 978</u>
Vid årets slut	1 240 182	1 118 315

<b>FORTS. NOT 13</b>	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-299 303	-274 416
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 621	993
Årets avskrivning	<u>-28 938</u>	<u>-25 880</u>
	-326 620	-299 303
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	<u>-22 400</u>	<u>-22 400</u>
	<u>-22 400</u>	<u>-22 400</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	891 162	796 612
<b>Varav mark</b>	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	44 660	40 371
<b>NOT 14 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade verkliga värden</b>		
Vid årets början	1 339 860	1 340 860
Vid årets slut	1 375 217	1 339 860
<p>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.</p> <p>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.</p>		
<b>NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER</b>	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	79 083	72 800
Nyanskaffningar	8 815	6 366
Avyttringar och utrangeringar	<u>-197</u>	<u>-83</u>
	87 701	79 083
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-37 873	-32 700
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	197	83
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-5 437</u>	<u>-5 256</u>
	<u>-43 113</u>	<u>-37 873</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	44 588	41 210
<b>NOT 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	142 267	70 487
Färdigställda	-138 475	-39 078
Investeringar	<u>77 278</u>	<u>110 858</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	81 070	142 267

<b>NOT 17</b> ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	40	40
Förvärv	6 270	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 310</b>	<b>40</b>

**NOT 18** FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING**Derivat och finansiell riskhantering**

Skulder	2020-12-31		2019-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	–	-9 054	–	-9 874
Realränteswap	–	-6 481	–	-9 684
	–	-15 535	–	-19 558

**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 246,6 Mkr. Swapparna betalas med fast ränta respektive en fast ränta plus KPI-ränta vad gäller realränteswappen. Den totala låneskulden med rörlig ränta är 326 Mkr.

**NOT 19** UPPSKJUTEN SKATT

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

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

	2019-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<b>Väsentliga temporära skillnader</b>			
Byggnader och mark	796 612	730 876	65 736
	796 612	730 876	65 736

	2019-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Väsentliga temporära skillnader</b>			
Byggnader och mark	–	13 542	13 542
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	–	13 542	13 542

<b>NOT 20</b> ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	162	191
Reglerade fordringar	<u>-48</u>	<u>-29</u>
	114	162
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	114	162
<b>NOT 21</b> FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	235	195
Tillkommande/avgående fordringar	<u>-235</u>	<u>40</u>
	-	235
<b>NOT 22</b> FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda fakturor	<u>2 785</u>	<u>5 034</u>
	2 785	5 034
<b>NOT 23</b> DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST		
<b>Förslag till disposition av företagets vinst</b>		
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 134 476 628, disponeras enligt nedan:		
Utdelning (18 500 aktier x 108 kr)	2 000 000	
Balanseras i ny räkning, kr	<u>132 476 628</u>	
	134 476 628	
<b>NOT 24</b> ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE		
Stamaktier	18 500	
Kvotvärde	100	
<b>NOT 25</b> ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Maskiner och inventarier	<u>25 228</u>	<u>22 187</u>
	25 228	22 187
<b>NOT 26</b> PERIODISERINGSFONDER	2020-12-31	2019-12-31
Avsatt räkenskapsår 2016	610	3 475
Avsatt räkenskapsår 2017	<u>33</u>	<u>33</u>
	643	3 508

<b>NOT 27</b> LÅNGFRISTIGA SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
<b>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	567 736	593 148
Övriga skulder	–	–
<b>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	152 602	99 415
Övriga skulder	–	–
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
Tranås kommun har ställt borgen för samtliga lån.		
<b>NOT 28</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	11 363	11 771
Upplupna kostnadsräntor	659	528
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	582	577
Upplupna semesterlöner	711	698
Övriga poster	2 631	5 526
	15 946	19 100
<b>NOT 29</b> STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantifond Fastigo	234	237
<b>NOT 30</b> BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING	2020	2019
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	44	31
Erlagd ränta	-12 872	-9 329
<b>NOT 31</b> LIKVIDA MEDEL	2020-12-31	2019-12-31
Kassamedel	2	1
Banktillgodohavanden	3 373	3 373
	3 375	3 374
<b>NOT 32</b> ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET M.M.	2020	2019
Avskrivningar	34 580	31 342
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	746	985
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–
	35 326	32 327



---

**NOT 33 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 21,5% (f.å. 22,4%) av inköpen och 0% (f.å. 0%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Tranås 2021-02-11

Krister Rydholm  
*Ordförande*

Leif Osbeck

Tommy Färnemyhr  
*Vice ordförande*

Nils Lindqvist

Rickard Wallin

Magnus Nilsson  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-17

KPMG AB  
Lisa Tenggren  
*Auktoriserad revisor*



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 2020.

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 2020 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Tranås bostäder enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 17 februari 2021

KPMG AB

Lisa Tenggren  
Auktoriserad revisor

**GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2020****Till årsstämman i AB Tranås bostäder  
Org nr 556053-6491**

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 revisions sed i kommunal verksamhet, kommunens revisionsreglemente samt

utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har omfattat övergripande granskning samt löpande genomgång av bolagets protokoll, dokument, internrevision och styrelsearbete.

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

Tranås 2021-02-11

Birgitta Andersson  
Lekmannarevisor

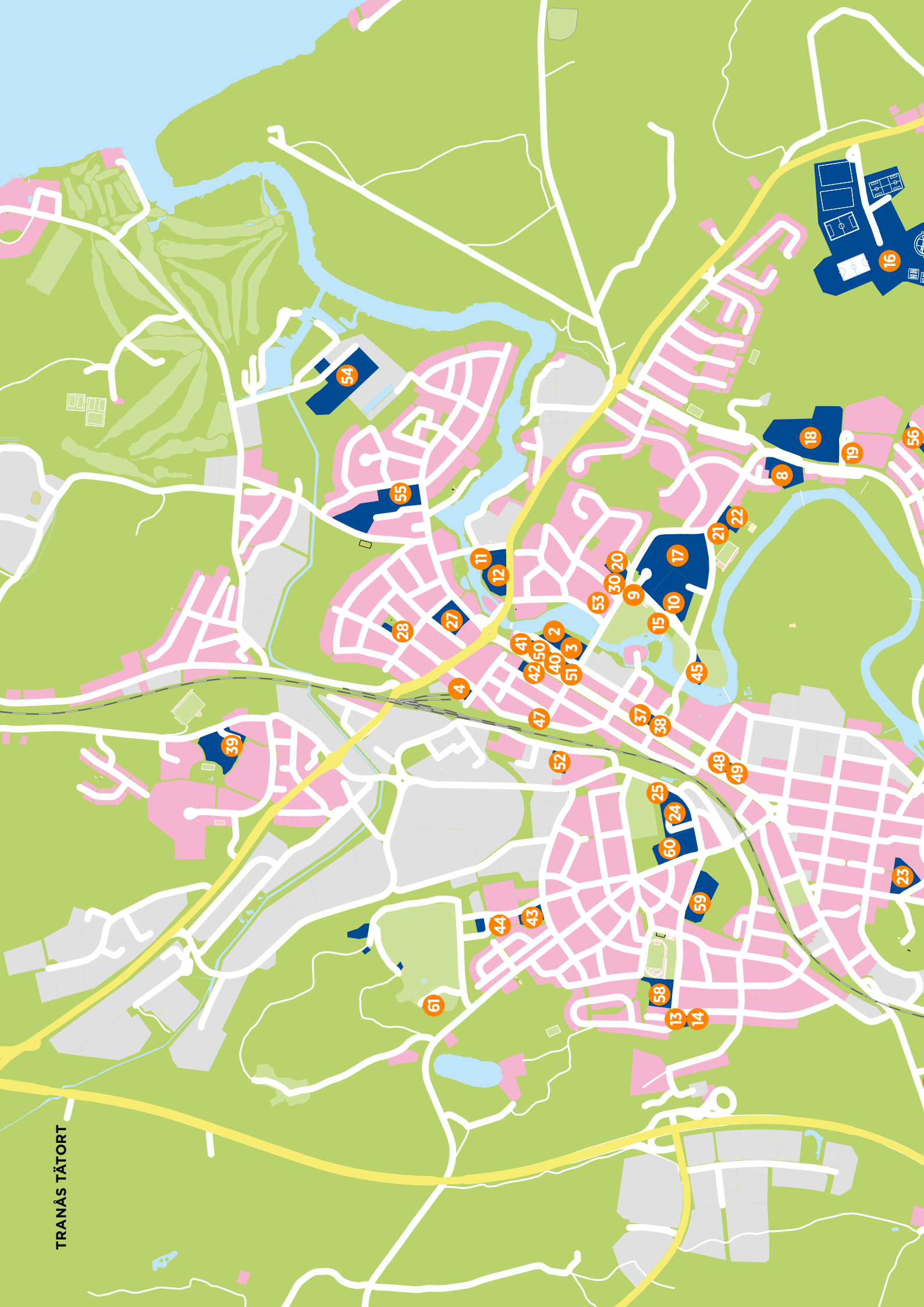
## FÖRVALTADE FASTIGHETER 2020-12-31 (TKR)

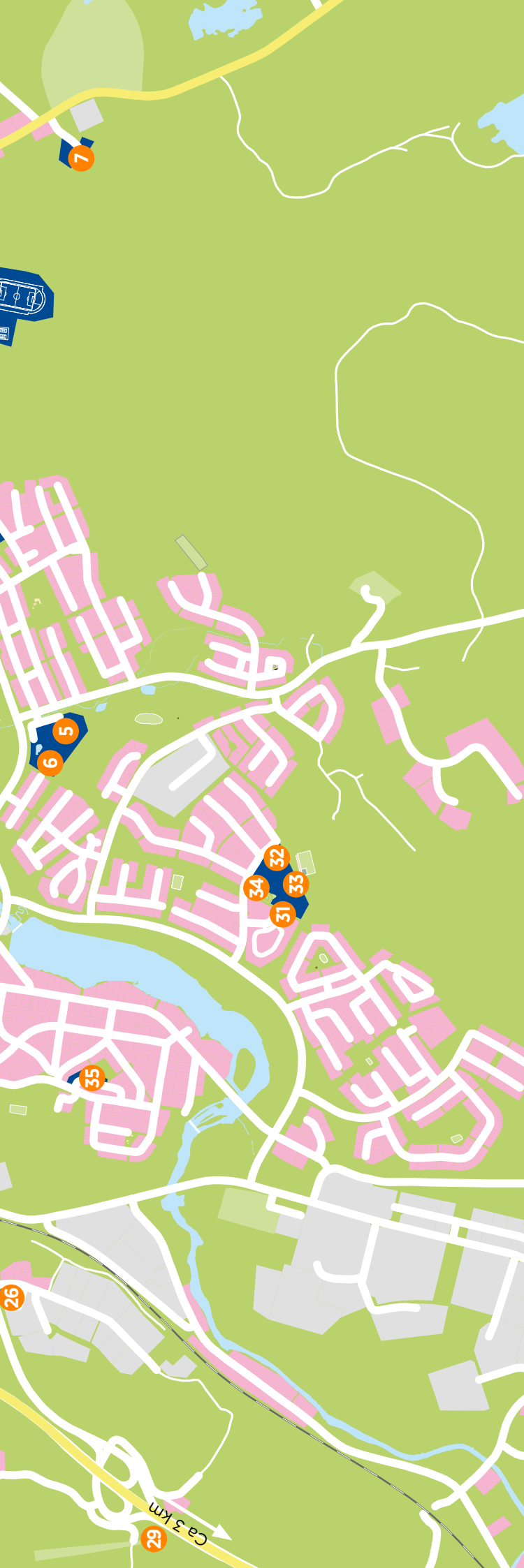
Kart nr	FASTIGHETSBECKNING	Färdig/ Anskaffn.år	Adress / Verksamhet	Anskaffn märk	Anskaffn byggnader	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta i m <sup>2</sup>	Hyra/m <sup>2</sup> 2020-12-31	Lokal antal	Lokaler yta i m <sup>2</sup>	Garage antal
1	AMETISTEN 3			1 356			1 356	269						
2	BERGET 1	1981	Piratens gata 3 - 9	1 123	76 248	37 340	40 031	50 152	84	4 832	1 088			3
3	BERGET 1 *	2006	Piratens gata 5						30	2 029		2	3 720	
4	BILJARDEN 14	1962	Vallg 5, Tranåskv g 18	1 353	8 805	3 661	6 497	12 034	32	1 956	922	3	198	4
5	BLODROTEN 1	2015- 2017	Råsvägen 2, förskola	1 292	40 367	2 448	39 211					1	1 900	
6	BLODROTEN 1 *	2015- 2018	Råsvägen 4, särskilt boende	974	126 800	6 650	121 124		54	1 867		1	3 456	
7	BREDSTORP 3:4 o 3:5	2011	Mossebo dagcenter	108	1 010	292	826					2	490	
8	BÄRNSTENEN 4 *	1970- 1998	Östanå	328	43 452	18 611	25 169		79	1 635		1	3 227	
9	EKMARCKSBERG 1:6	2010	Dagcenter	38	524	410	152					1	193	
10	EKMARCKSBERG 1:7	2010	Folkets Park	2 126	13 153	4 228	11 051	11 174				6	5 053	2
11	FABRIKEN 25	1963	Fabriksgatan 3	364	31 703	8 941	23 126	22 600	55	3 681	1 028			8
12	FABRIKEN 26	1963- 1964	Ydrevägen 5 - 11	728	43 236	17 542	26 422	44 738	138	7 363	1 038	1	106	39
13	FURAN 1	1949- 1986	Torpgatan 2	79	3 383	1 663	1 799	4 360	12	615	1 008	2	121	2
14	FURAN 2	1959- 1992	Torpgatan 4	67	2 327	1 320	1 074	3 793	10	628	972	1	44	3
15	GILLESSTUGAN 1	2010	Gillesstugan	77	130	30	177	112				1	134	
16	GRUSÅSEN 3	2011	Bredstorps IP	2 509	19 868	4 772	17 605					4	8 434	
17	GRUSÅSEN 3	2009	Holavedsgymnasiet	2 194	57 245	15 478	43 961					3	14 493	
18	GRUSÅSEN 3	2009	Junkaremålsskolan	2 034	30 372	11 478	20 928					2	13 841	
19	GRUSÅSEN 3	2009	Målet	110	3 043	1 062	2 091					1	646	
20	GRUSÅSEN 3	2009	Säkerhetscentrum	292	26 054	8 633	17 713	13 216				1	2 639	
21	GRUSÅSEN 3	2009	Idrottshall	203	3 842	1 482	2 563					1	2 937	
22	GRUSÅSEN 3	2009	Simhall	277	12 223	3 794	8 706					1	1 911	
23	GRÄVLINGEN 20	1959	Söderlingsg 1 - 5	1 715	40 244	10 739	31 220	16 715	46	2 913	1 041	1	140	6
24	HÄGGATORPET 2 *	1963- 1979	Lövstagården	447	36 704	14 700	22 451		49	1 424		1	2 401	
25	HÄGGATORPET 4	1920- 2018	Vårnavet	108	15 657	2 697	13 068	4 749				1	1 000	
26	HÄSTDROSKAN 3	2011	Vagnsmuseet	47	96	17	126					1	790	
27	KARTRITAREN 1	2009	Norrskolan	544	21 011	7 279	14 276					1	2 570	
28	KARTRITAREN 1 *	1993	Uvaberg, Murareg 2	700	18 861	8 408	11 153		32	1 223		1	1 185	
29	KATARPS 1:4	1988	Enebackens förskola	150	2 606	1 602	1 154					1	398	
30	KOMETEN 26	2010	Föreningslokal	149	935	675	409	302				1	120	

Kart nr	FASTIGHETSBETECKNING	Färdig/ Anskaffn.år	Adress / Verksamhet	Anskaffn märk	Anskaffn byggnader	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta i m <sup>2</sup>	Hyra/m <sup>2</sup> 2020-12-31	Lokal antal	Lokaler yta i m <sup>2</sup>	Garage antal
31	KORSÖRTEN 2	2008	Fröafallsskolan (fd kyrka)	160	4 363	523	4 000					1	270	
32	KORSÖRTEN 2	2009	Fröafallsskolan	623	72 857	1 779	71 701					1	4 353	
33	KORSÖRTEN 2	2009	Fröafalls förskola	420	11 749	2 475	9 694					1	590	
34	KRASSEN 1	2016	Fröafallsskolan	2644	23 056	890	24 810					1	744	
35	KRONHJORTEN 1	1989	Åsvallehults förskola	125	8 169	2 746	5 548					1	670	
36	LINDERÅS 3:23	2009	Linderås skola	175	8 569	675	8 069					1	1 000	
37	LYKTAN 10	1906- 1954	Storg 24, Ågatan 15	3 520	21 316	15 043	9 793	13 822	17	1 721	828	6	1 257	
38	LYKTAN 11	1954	Storg 22, Ågatan 13	3 850	59 534	25 875	37 509	32 000				15	6 749	
39	MALEN 1	2009	Tallbackens förskola	740	12 881	2 315	11 306					2	1 876	
40	NORRA DALEN 6	1985	Storgatan 52	194	16 788	10 195	6 787	6 761				5	1 769	
41	NORRA DALEN 6	2009	Eriksbergs museum	46	529	184	391					1	582	
42	NORMALM 14	1908- 1958	Storg 59, Nygatan 32	1 336	8 715	2 984	7 067	10 132	28	1 506	1 006	6	543	
43	SNÄCKAN 1	1977	Ängaryds förskola	139	20 190	1 195	19 134					1	909	
44	SNÄCKAN 1	2009	Ängaryds gård	135	138	44	229	1 548				1	661	
45	STADSHUSET 2	2009	Stadshuset	577	6 352	1 402	5 527	8 851				1	3 157	
46	STALLBERGA 7:118	2009	Sommens skola	523	18 164	3 496	15 191					3	2 151	
47	SÄBY 7:2	2010	Stationshuset	92	1 568	510	1 150					1	310	
48	SÖDERMALM 11	1991	Storg 10, Ågatan 3	305	21 771	12 826	9 250	13 036	18	1 191	1 109			
49	SÖDERMALM 11 *	1991	Storg 10, Ågatan 3						8	324		1	163	
50	SÖDRA DALEN 7	1991	Piratens g 6, Storg 48	885	13 064	5 222	8 727	13 437	27	1 749	1 079	1	190	15
51	SÖDRA DALEN 9	2012	Storg 42/Piratens g 10/Falkg 9	2 346	20 914	7 115	16 145	12 470	16	1 396	1 052	5	755	
52	TELEFONEN 15	1948	V Järnvägsgatan 3	336	3 133	1 384	2 085	1 248				1	1 134	
53	TELLUS 2	1920- 1992	Kulturskolan, Tingsv 4	500	5 492	3 863	2 129					1	865	
54	TRANÅSKVARN 1:4	2011	Näckström	444	7 952	1 035	7 361					5	4 190	
55	VITSIPPAN 17	1928- 1968	Storgatan 101, Fredsgatan 1	500	34 835	19 923	15 412					8	3 945	
56	VÄSTAN 1	1972	Junkaremålens förskola	125	2 204	1 415	914					1	543	
57	VÄTINGE 1:28	2009	Gripenbergs skola	746	3 622	1 135	3 233					1	1 478	
58	ÄNGARYD 4:8	2008	Hagadals förskola	178	14 244	3 548	10 874					1	850	
59	ÄNGARYD 4:8	2009	Hubbarpsskolan	694	7 156	2 241	5 609					1	3 671	
60	ÄNGARYD 4:8	2009	Ängarydsskolan	702	31 500	9 186	23 016					5	5 968	
61	ÄNGARYD 4:9	2011	Griftegården	108	6 450	1 003	5 555					4	1 278	
SUMMA				44 660	1 147 174	338 179	853 655	297 519	735	38 053		126	124 768	82

\*Särskilda boenden blockförhyrda av Tranås kommun

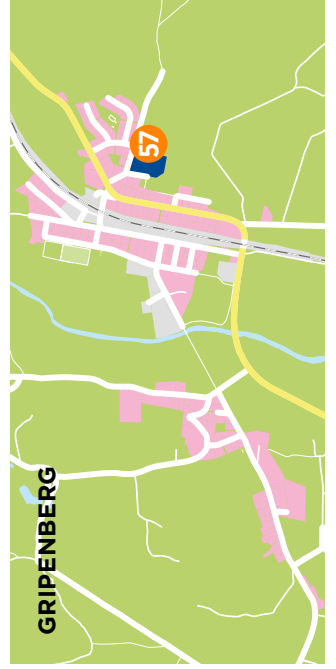
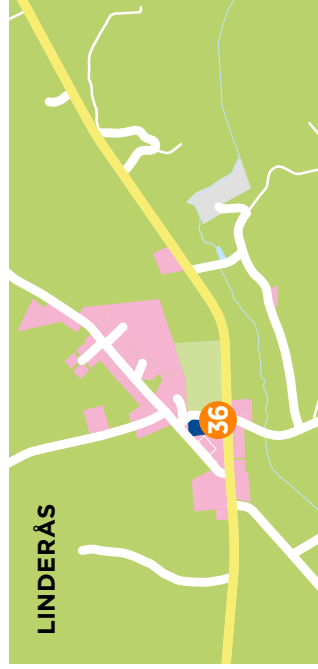
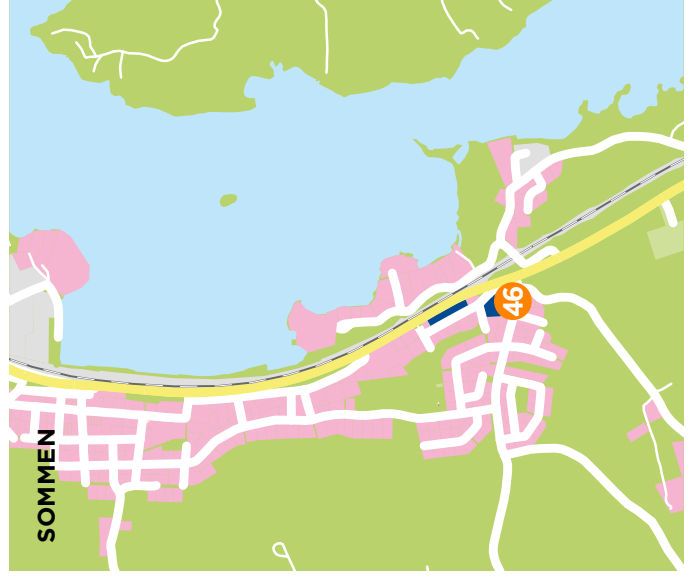
TRANÁS TÄTÖRT





TRANÅSBOSTÄDER  
FÖRVALTADE FASTIGHETER

● Se sid 28-29 för detaljer





**AB Tranåsbostäder**

Box 11, 573 21 Tranås **Besöksadress** Piratens gata 1  
**Tel** 0140-38 49 50 **Email:** info@tranåsbostader.se

**[www.tranåsbostader.se](http://www.tranåsbostader.se)**