

ÅRSREDOVISNING

2025

Rum för mer liv



Tranås bostäder

INNEHÅLL

4	VD har ordet	19	Balansräkning
7	Förvaltningsberättelse	21	Kassaflödesanalys
7	Allmänt om verksamheten	22	Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
7	Viktiga händelser under året	33	Underskrifter
8	Fastighetsförvaltning	34	Revisionsberättelse
12	Fastighetsutveckling	35	Granskningsrapport
13	Medarbetarskap	36	Förvaltade fastigheter
14	Kvalitets- och hållbarhetsarbete		
15	Förväntad utveckling		
16	Ekonomi		
17	Styrelse		
18	Ekonomisk redovisning		
18	Resultaträkning		

*Styrelsen och verkställande direktören för
AB Tranåsbestäder (organisationsnummer
556053-6491) med säte i Tranås, lämnar följande
redogörelse för verksamhetsåret 2025.*



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 av kommunala verksamhetslokaler, bostäder och kommersiella lokaler. Verksamheten under 2025 har vilat på vår värdegrund, de strategiska byggstenarna i Affärsplan 2023–2028 samt på målen i Agenda 2030. Sedan 2021 är Tranåsbostäder en koncern och består idag av dotterbolaget Tranåsbostäder Utveckling AB. Tranåsbostäder Utveckling AB äger i sin tur Sommens Strand AB, Tranås Rockebro 8:1 AB, Lokaliteter AB, Tranås Kungsbacken 3:6 AB samt Tranås Svanen 10 AB.

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

AB Tranåsbostäder ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som skapar förutsättningar för trygga, långsiktiga kund-relationer 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 medarbetarna i den riktning vi ska ha i vårt arbete på AB Tranåsbostäder. Den beskriver våra innersta värden som vi vill utgå ifrån och förknippas med. Den ska genomsyra allt vi säger och gör, i varje situation, varje dag.

VÅRA VÄRDEORD

- Kundnära
- Gemensamt
- Framåtanda
- Trygghet

2025 präglades av leverans och fortsatt utveckling

Det har varit ett händelserikt och betydelsefullt år för Tranås bostäder. 2025 har präglats av stora projekt, fortsatt utveckling av vår verksamhet och ett starkt fokus på långsiktighet, kvalitet och samhällsnytta.

Den enskilt största händelsen under året är färdigställandet av Granelundsskolan, ett omfattande skolprojekt som nu står klart och som innebär att Tranås har fått sin första fullstora idrottshall. Verksamheten startade till höstterminen och mottagandet har varit mycket positivt. Att kunna leverera ett projekt av den här storleken, med höga kvalitetskrav, inom både budget och tidsram, är något jag är mycket stolt över. Det är också ett tydligt kvitto på den kompetens och det engagemang som finns i organisationen.

Under året har vi också tagit viktiga steg i vår interna utveckling genom att implementera nya moduler i vårt fastighetssystem. Detta stärker vårt arbete med kvalitetsuppföljning och underhållsplanering och möjliggör en mer digitaliserad och strukturerad arbetsmetod. Vi får bättre kontroll över våra fastigheter och säkerställer att rätt åtgärder genomförs vid rätt tidpunkt. Det är ett viktigt utvecklingssteg för Tranås bostäder och ett arbete som nu kunnat genomföras tack vare en ökad digital mognad i organisationen.

Under året har delar av organisationen präglats av en hög arbetsbelastning till följd av fördröjda rekryteringar. Trots detta har verksamheten levererat väl, vilket återigen visar på ett stort ansvarstagande och en stark laganda bland våra medarbetare.

Resultat och gott engagemang

Det ekonomiska resultatet för året ligger något under budget. Avvikelsena förklaras främst av senarelagda

hyresintäkter jämfört med budget, ett beräkningsfel avseende avskrivningar samt att omprioriteringar inom övriga delar av kostnadsmassan inte fullt ut kunnat motverka de lägre intäkterna för året.

Samtidigt har Tranås bostäder fortsatt en god kostnadskontroll, både i projektverksamheten och i den dagliga driften, vilket är en viktig grund för långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Resultatet från årets NKI-undersökning, som riktade sig gentemot bostadshyresgäster, visar att vi fortsatt ligger kvar på en hög och stabil nivå när det gäller kundnöjdhet. Det är ett fint kvitto på att vårt löpande arbete med service, förvaltning och dialog ger resultat.

Fokus på hållbarhet, trygghet och fortsatt utveckling

Hållbarhet är en integrerad och viktig del av vårt uppdrag. Under året har vi genomfört framgångsrika energisparåtgärder, bland annat i Tranås simhall, vilket bidrar till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan.

Inom den sociala hållbarheten har arbetet med Trygga Grannar fortsatt och även uppmärksammats utanför kommunen. Detta trygghetsskapande arbete kommer att fortsätta under 2026, med fokus på att stärka gemenskapen mellan grannar. Genom enkla handlingar, som att säga hej, kan vi skapa tryggare boendemiljöer. Vi ser också ett behov av ökat samarbete med andra fastighetsägare för att uppnå ännu bättre resultat.

”

Med god kontroll, tydlig riktning och starka samarbeten – inte minst med Tranås kommun som vår största hyresgäst – fortsätter vi att utveckla Tranåsbostäder för framtiden.



Tranåsbostäder har en viktig roll i utvecklingen av Tranås som en attraktiv plats att bo, arbeta och verka i. Under året har vi bidragit genom investeringar i skola och idrott, genom satsningar på Tranås Stadshotell samt genom att successivt höja standarden i fastigheter längs Storgatan för att stärka stadskärnan. Inför 2026 ser jag fram emot att, genom vårt dotterbolag, utveckla fastigheten Svanen 10 och att fortsätta det långsiktiga arbete som genomsyrar hela vår verksamhet. Med god kontroll, tydlig riktning och starka samarbeten – inte minst med Tranås kommun som vår största hyresgäst – fortsätter vi att utveckla Tranåsbostäder för framtiden.

Jag vill avslutningsvis rikta ett varmt tack till våra medarbetare, samarbetspartners och hyresgäster för ert engagemang och förtroende under året.

Magnus Nilsson

Magnus Nilsson



Granelundsskolan markerar ett av årets viktigaste projekt – en ny, modern skola med Tranås första fullstora idrottshall, levererad i tid och inom budget.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Tranås bostäder, 556053-6491, med säte i Tranås, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Ett av årets största och mest betydelsefulla projekt har varit färdigställandet av Granelundsskolan. Skolan står nu klar och det innebär att Tranås har fått den första kompletta idrottshallen i full storlek. Verksamheten kunde starta enligt plan vid höstterminen och mottagandet har varit mycket positivt. Projektet är genomfört med höga kvalitetskrav och levererat inom både budget och tidsram, vilket speglar en stark leveransförmåga och ett stort engagemang i organisationen.

Under året har nya moduler implementerats i fastighets-systemet, vilket stärker kvalitetsuppföljning och underhålls-planering. I och med detta har även arbetssätt internt kunnat utvecklas och tagit viktiga steg framåt. Denna satsning möjliggör en mer digitaliserad och strukturerad arbetsmetod, med bättre kontroll över fastighetsbeståndet och tydligare förutsättningar för att genomföra rätt åtgärder vid rätt tidpunkt.

En välfungerande intern struktur stärker uthyrnings-processen och bidrar till att Tranås bostäder, trots generellt höga vakansnivåer och överskott på hyresrätter i kommunen samt en utmanande ekonomisk situation i samhället, har en betydligt lägre vakansnivå än Tranås kommuns genomsnitt.

Kraven på både standard och service för såväl boende som lokaler är fortsatt höga, likaså behovet av en trygg och säker miljö. Tranås bostäder har etablerat sig som en attraktiv hyresvärd genom en uthyrningsprocess som prioriterar trygghet, en välbalanserad sammansättning av bostads- och lokalhyresgäster, samt ett starkt fokus på kundernas behov och önskemål, allt inom ramen för en hållbar fastighetsförvaltning.

Sammantaget visar året på en fortsatt utveckling där Tranås bostäder kombinerar stora leveranser med ett långsiktigt arbete för ökad kvalitet, struktur och digital mognad.



Fastighetsförvaltning

Uthyrningsläget

Hyresbortfallet för 2025 uppgår till 2,4 procent, vilket är lägre än det budgeterade 2,7 procent. Våra vakanser är dock fortsatt låga jämfört med genomsnittet i Tranås. Omflyttningsfrekvensen för 2025 ligger, liksom 2024, kvar på 25 procent (2024: 25 %, 2023: 24 %, 2022: 27 %, 2021: 30 %).

De högsta omflyttningsciffrorna under 2025 återfinns på Lyktan 10 och Norrmalm 16, båda med 35 procent.

Under 2025 renoverades hela innergården på Norrmalm 16 och det kan ha resulterat i fler uppsägningar. Vi planerar för att öka tryggheten och att förbättra standarden och därmed öka attraktiviteten för nuvarande och framtida hyresgäster. Målet är att minska omflyttningsfrekvensen, skapa bättre trivsel och stärka områdets rykte.

De stora lägenheterna i fastigheten Lyktan 10 har visat sig utmanande att hyra ut, särskilt när ekonomin är osäker. Intresset för de större lägenheterna med högre hyresnivå har minskat, medan mindre lägenheter med lägre hyra är enklare att få uthyrda. Denna trend har blivit allt tydligare under året – fler hushåll söker efter ett mindre boende för att minska sina löpande kostnader.

Omflyttningen på en fastighet varierar ofta år från år och går i cykler. Ett exempel är området Furan, som hade 8 st (36%) omflyttningar 2024 och 3 st (14%) under 2025. Jämfört med Norrmalm 14 som hade 4 st (14%) omflyttningar 2024 och 8 st (29%) 2025.

Positivt är att området Fabriken, som historiskt har haft en högre omflyttningsfrekvens, under 2025 ligger lägre än genomsnittet med 23 procent. Vi ser även ett ökat intresse för området.

2025 lanserade vi "Mina sidor" för att förbättra kundupplevelsen. Hyresgäster kan nu enkelt se sina fakturor, hitta relevant information och följa guider för att lösa enklare problem på egen hand. Genom denna möjlighet sparar både hyresgäster och bolaget tid, samtidigt som åtgärder kan utföras snabbt och effektivt i varje ärende.

Framöver kommer vi att fortsätta utveckla "Mina sidor" för att skapa en än mer effektiv kommunikation med våra hyresgäster, vilket gör dialogen enklare och tydligare för alla parter.



Området Fabriken

Omflyttning

Område	Totalt antal lägenheter 2025	Omflyttning antal 2025	Omflyttning % 2025	Totalt antal lägenheter 2024	Omflyttning antal 2024	Omflyttning % 2024
Furan 1, 2	22	3	14	22	8	36
Fabriken 25, 26	193	44	23	193	53	27
Grävlingen 20	46	12	26	46	13	28
Lyktan 10	17	6	35	17	4	24
Södra Dalen 7	3	1	33	3	1	33
Norrmalm 14	28	8	29	28	4	14
Norrmalm 16	22	6	27	22	3	14
Nordstjärnan 6	17	6	35	17	3	18
Södra Dalen 9	16	5	31	16	5	31
Vitsippan 18	25	6	24	25	6	24
Biljarden 14*	–	–	–	–	–	–
Summa	389	97	25	389	100	26
Seniorboende						
Berget 1	84	22	26	84	23	27
Södra Dalen 7	24	6	25	24	3	13
Södermalm 11	18	2	11	18	4	22
Summa	126	30	24	126	30	24
Totalt	515	127	25	515	130	25

*Fastigheten Biljarden revs under 2023, totalt 32 lägenheter.



Junkaremålsskolan



Solcellsanläggningen på Bredstorps IP

Hyresförhandlingar

Årshyresförhandlingen mellan Hyresgästföreningen Sydost och AB Tranåsbostäder avslutades i december 2025. Enligt överenskommelsen blir höjningen 3,3 procent för varmhylor och 3,1 procent för lägenheter med presumtionshyror. Vidare har parterna fastställt ett maxtak för höjningen på 400 kronor per månad.

Underhåll och renovering

Östanå (Bärnstenen 4)

På äldreboendet Östanå har etapp två i renoveringen av boendet genomförts, bland annat en uppfräschning av alla ytskikt, byte av gemensamhetskök samt tvättstugor och belysning. Därtill har tillgänglighetsanpassningar genomförts för att öka boendets funktionalitet och standard.

Junkaremålsskolan (Grusåsen 3)

I den äldre delen av skolan där årskurs 7-9 har sin undervisning har ytskikten renoverats, bland annat med ny färg på väggarna och ny belysning.

Näckström (Tranåskvarn 1:4)

På fastigheten, där samhällsbyggnadsförvaltningen sitter, har en större markåtgärd genomförts under året och området har fått ny asfalt.

Bredstorps IP (Grusåsen 3)

A-lagets omklädningsrum för hockey har renoverats med nya ytskikt. Ett omfattande underhållsarbete har inletts på kylmaskinen för istillverkning till bandy- och hockeyplaner. Primärt syftar underhållet till att rena och byta ut köldbäraren i ispisterna. Under 2026 kommer arbetet fortsätta med att byta större komponenter i maskinen. Detta för att minska drift- och underhållskostnader över tid.

Storgatan 55, Nygatan 28 (Norrmalm 16)

Ett omfattande underhållsarbete har genomförts på byggnadens terrassbjälklag. Tätskikt har i sin helhet bytts

ut samt att den stora terrassens attraktivitet har förbättrats avsevärt med nytt gräs, ny pergola och grillmöjligheter för hyresgästerna.

Energisparprojekt

Bredstorps IP (Grusåsen 3)

Under året har Tranåsbostäder installerat två solcellsanläggningar på Bredstorps idrottsplats, som en del i bolagets långsiktiga arbete för att minska klimatpåverkan och öka andelen förnybar energi i verksamheten. Den sammanlagda beräknade årsproduktionen är cirka 83 000 kWh sol.

Solcellsanläggningarna täcker en takyta om cirka 475 kvadratmeter, och den producerade elen används direkt i fastigheten. Bredstorps Idrottsplats har en stabil och konstant elförbrukning året om. Det gör fastigheten särskilt lämpad för solcellsproduktion, vilket har gjort åtgärden prioriterad. Genom att producera sol i en fastighet med hög egenanvändning kan både klimatnyttan och den ekonomiska effekten av investeringen maximeras, samtidigt som behovet av köpt el minskar.

Simhallen (Grusåsen 3)

Simhallar har generellt en hög och kontinuerlig energiförbrukning till följd av verksamheten i fastigheten. Genom att ta tillvara värme, som tidigare ventilerades ur byggnaden, på ett effektivare sätt kan den nya anläggningen återvinna värmeenergin och återföra den till fastighetens värme- och varmvattenproduktion. Detta minskar behovet av tillförd köpt fjärrvärme och förbättrar anläggningens totala energieffektivitet.

Samtliga genomförda energisparprojekt är tydliga exempel på hur riktade tekniska investeringar i befintligt fastighetsbestånd kan ge både ekonomiska och ekologiska vinster och utgöra en viktig del i arbetet mot en mer hållbar och energieffektiv fastighetsförvaltning.



Renovering och underhåll är en del av vårt långsiktiga fokus på kvalitet, hållbarhet och trygga miljöer i vårt fastighetsbestånd.

Granelundsskolan har en modern och rymlig miljö för cirka 600 elever



Fastighetsutveckling

Om- och nybyggnationer

Granelundsskolan (Humlan 1)

I Tranås nya stadsdel har den nya Granelundsskolan med plats för cirka 600 elever i årskurs F-6 färdigställt. Projektet innefattar, förutom skolans verksamhet och skolkök med tillagning, också en fullstor idrottshall med plats för 300 åskådare. Verksamheten startade i samband med skolstarten i augusti.

Förstudier och förprojekteringar

Bredstorps IP (Grusåsen 3)

Förstudie av en tillbyggnad med omklädningsrum och förrådsutrymme i anslutning till befintlig ishall samt angöringar för trafik har genomförts. Förstudien är nu vidarelämnad till kultur- och fritidsnämnden för hantering och beslut.

Campus Tranås (Ekmarksberg 1:7)

Kommunstyrelsen har fattat beslut om att satsa på att bygga upp Campus Tranås i samarbete med Jönköping University. Här har en förstudie inletts på uppdrag av individ- och arbetsmarknadsförvaltningen för att anpassa lokalerna till högskoleverksamhet. Det handlar om tre föreläsningssalar, grupprum och lounge för totalt 150 personer. Planen är att lokalerna ska stå färdiga till höstterminens start 2026.

Kvarteret Grusåsen (Grusåsen 3)

En andra förstudie har genomförts för att titta på förutsättningar att göra om en tidigare skolbyggnad till verksamhetslokaler för AB Tranås bostäder. Företaget har en ambition att samla alla verksamheter, inklusive fordon och lager, under samma tak. Byggnaden har tidigare inhytt en anpassad grundskola som nu flyttat till Junkaremålskolans nybyggda lokaler.

Storgatan 40 (Nordstjärnan 6)

Nuvarande Vårdnavet med hemtjänst och hemsjukvård är trångbodda och i behov av mer ändamålsenliga lokaler. En förstudie har genomförts på uppdrag av vård- och omsorgsförvaltningen för att utvärdera om en tidigare butikslokal utmed Storgatan kan renoveras och anpassas till verksamhetens behov.

Medarbetarskap

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

En större medarbetarundersökning har genomförts under 2025 och visar ett medarbetarindex på 4,4 (av 5), vilket är på samma nivå som 2024. År 2024 fanns en liten skillnad i nöjdhet mellan medarbetare på kontor (4,6) och medarbetare i drift (4,1), men år 2025 har den skillnaden försvunnit. År 2025 besvarades undersökningen av samtliga medarbetare.

Mest nöjda är medarbetarna inom områdena likabehandling, stolthet och lojalitet, ledarskap samt arbetsmiljö. Minst nöjda är medarbetarna inom området sömn och hälsa, men även det området får ett fint betyg på 4,0. Tranåsbestäder kommer att jobba aktivt med den här frågan och har bland annat ordnat en workshop för medarbetare tillsammans med företagshälsovården.

Grupputvecklingsinsatser för respektive avdelning har fortsatt även under detta år och alla nyanställda har fått genomföra beteendeprofiler. Syftet är att skapa förståelse för varandra och tydlighet i arbetssituationen.

AB Tranåsbestäder har under 2025 haft en positiv utveckling, vilket öppnat upp för flera rekryteringar. Förändringar och nyrekryteringar har skett inom både förvaltningsavdelningen (skötsel/teknik/administration) och ekonomiavdelningen (redovisningsekonom samt controller). Bolaget har numera även en egen HR-funktion efter rekrytering av en HR-specialist som slutförts under året.

Sjukfrånvaron ligger kvar på en låg nivå och uppgick till 2,3 procent. Sjukfrånvaron uppgick år 2024 till 2,14 procent. Som arbetsgivare fortsätter vi arbetet med att medarbetare mår bra när de jobbar på AB Tranåsbestäder.

Kvalitets- och hållbarhetsarbete

AB Tranås bostäder är certifierade enligt standarden FR 2000:2022, som bygger på principerna i ISO-standarderna 9001, 14001 och 45001. Standardens krav omfattar bland annat policy, mål och handlingsplaner, lagar och andra krav, marknad och försäljning, utveckling, inköp, produktion, leverans, interna revisioner, avvikelshantering och förbättringar samt ledningens genomgång.

Under 2025 meddelade EU och Sveriges regering att förslag om förändringar i regelverket för hållbarhetsredovisning enligt CSRD lagts fram. Bland de föreslagna ändringarna ingår en förskjuten tidsram för införandet i verksamheter som inte tidigare omfattats, samt höjda gränser för vilka bolag och koncerner som kommer att omfattas.

På grund av detta pausades det tidigare påbörjade arbetet med förberedelser, då Tranås Stadshus AB, koncernen där AB Tranås bostäder ingår, med stor sannolikhet inte kommer att omfattas av regelverket och dess rapporteringskrav. Slutligt besked har ännu inte erhållits.

Trots detta fortsätter bolagets interna hållbarhetsarbete enligt den fastställda affärsplanen. Under året har flera hållbarhetsprojekt genomförts inom de tre hållbarhetsområdena: social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Sociala hållbarhetsprojekt

Under 2025 har Tranås bostäder fortsatt att utveckla initiativet Trygga grannar, vilket är en viktig del av företagets arbete inom social hållbarhet. Målet är att förebygga våld i nära relationer, förebygga ensamhet och skapa tryggare bostadsområden genom att öka kunskapen hos både anställda och hyresgäster. Genom att uppmuntra till att hälsa på varandra och uppmana till att agera vid oro för en granne, stärks gemenskapen. Detta arbete stöder Tranås kommuns strategi för brottsförebyggande och trygghet samt bidrar positivt till de globala hållbarhetsmålen.

Vi har under året tagit fram material för att ytterligare öka tryggheten, vilket vi planerar att lansera under 2026. I samband med NKI-undersökningen (Nöjd Kund Index), som genomförts för bostäder år 2025, såg vi att kontakten mellan grannarna hade minskat jämfört med tidigare svarsresultat. För att motverka detta har vi utvecklat flera konkreta initiativ för att stärka gemenskapen och tryggheten i våra områden. En enkel handling, som att hälsa på sin granne, kan ha stor betydelse. Därför vill vi uppmuntra till små vardagliga initiativ som tillsammans bidrar till ett

tryggare och mer inkluderande boende. I det senaste kundmagasinet inledde vi arbetet med att implementera tanken om att säga hej till sin granne genom att på sista sidan lyfta fram resultatet från NKI-undersökningen.

I vårt kundmagasin Tranåsliv som delas ut till alla våra hyresgäster lyfter vi fram några av föreningarna som vi sponsrar. Idrottsrörelsen spelar en central roll i att skapa trygghet och gemenskap samt verka för folkhälsa och en hållbar samhällsutveckling.

I årets utgåva uppmärksammas bland annat Bordtennisklubben, som på ett föredömligt sätt förenar olika generationer, samt SOL, arrangör för 10-mila 2026 och vår nya MTB-klubb, som har bidragit stort till att främja rörelseglädje i Tranås. Vi använder även artiklarna och höjer våra fina föreningar i sociala medier. Vi fortsätter vårt engagemang genom att stötta näringsliv, kulturliv och särskilt föreningar med ungdomsverksamhet in i 2026.

Ekonomiska och ekologiska hållbarhetsprojekt

Tranås bostäder har under perioden 2019–2025 bedrivit ett långsiktigt och strukturerat arbete med energieffektivisering inom såväl fjärrvärme som fastighetsel. Målsättningen har varit att minska den samlade energianvändningen med 10 procent jämfört med 2019 års nivåer.

Utfallet för 2025 visar att målet har uppnåtts med god marginal. Den graddagskorrigerade fjärrvärmeanvändningen i fastighetsbeståndet har minskat med cirka 14 procent jämfört med 2019, medan användningen av fastighetsel har reducerats med omkring 13 procent. Sammantaget innebär detta att Tranås bostäder tydligt har överträffat det uppsatta energimålet för perioden.

Under de sista åren av perioden har energieffektiviseringsarbetet fortsatt att ge effekt, trots variationer i väder och användningsmönster i byggnader. Resultaten är särskilt tydliga i fastigheter där driftoptimering och justering av styr- och reglersystem genomförts samt där mer energieffektiv teknik har använts.

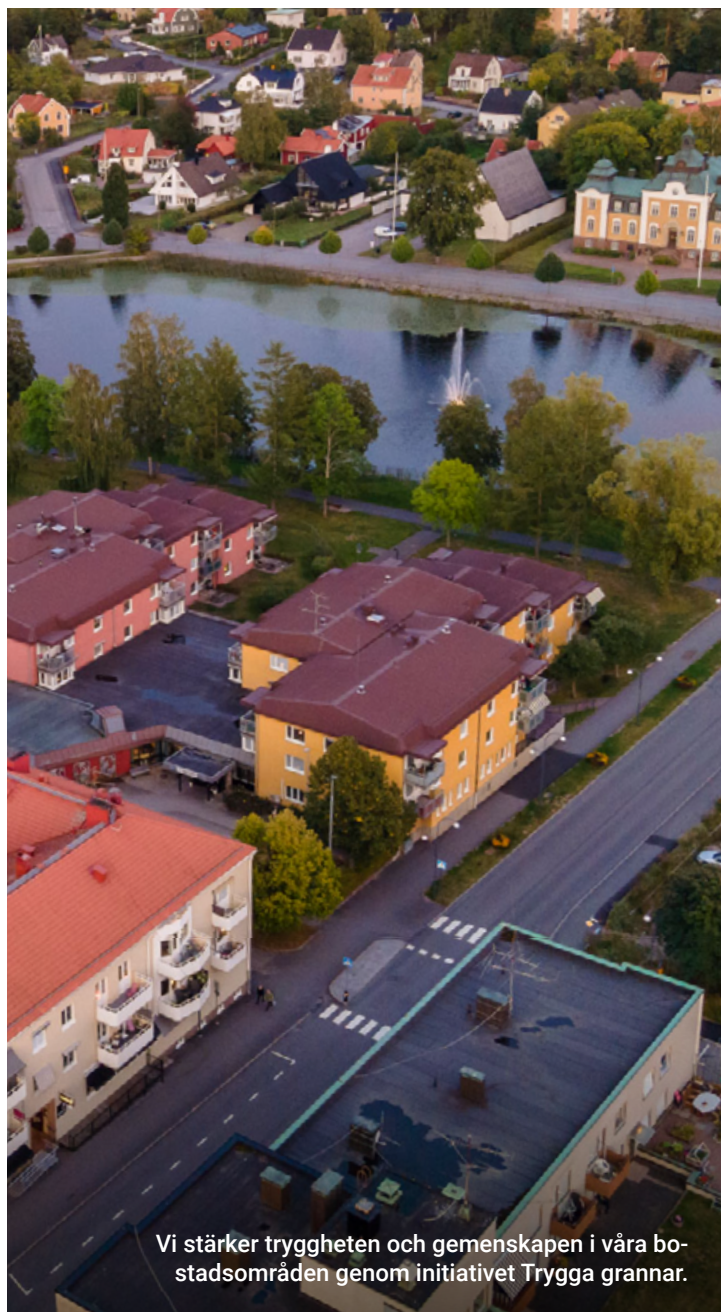
Den minskade energianvändningen har haft en direkt positiv påverkan på bolagets ekonomi genom lägre energikostnader, samtidigt som klimatpåverkan har reducerats. Arbetet utgör därmed en viktig del av Tranås bostäders bidrag till både ekologisk och ekonomisk hållbarhet.



Våra föreningar främjar rörelseglädje och samhörighet i Tranås.



Idrottsrörelsen verkar för folkhälsa och en hållbar samhällsutveckling.



Vi stärker tryggheten och gemenskapen i våra bostadsområden genom initiativet Trygga grannar.

Förväntad utveckling

Inför 2026 ser vi fram emot att fortsätta utveckla Tranås bostäder med samma engagemang, långsiktighet och kontroll som präglar verksamheten.

Vår investeringsvolym sjunker markant när bolaget går in i en mer förvaltande fas, då nyproduktionen av två skolor slutförts.

Samtidigt fortsätter vi stärka våra arbetsätt genom digitala och mer strukturerade metoder, där utvecklingen av vårt fastighetssystem ger bättre förutsättningar för planering, uppföljning och underhåll.

Som koncern arbetar vi med att utveckla vårt nya uppdrag som givits via ägardirektivet; möjligheten att erbjuda äganderätter till försäljning. Genom dotterbolaget Tranås Svanden 10 AB kommer vi att påbörja vårt första projekt under 2026.

Med tydlig riktning, bra samverkan och samarbete med våra kunder fortsätter vi att utveckla verksamheten för dagens och morgondagens behov.

Ekonomi

Belopp i Tkr

Översikt resultat och ställning 2025–2021

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter	228 063	207 985	185 435	176 014	167 356
Resultat efter finansiella poster	6 376	7 641	4 867	-20 139	9 595
Balansomslutning	1 801 842	1 784 330	1 546 397	1 107 664	1 074 020
Soliditet (JEK/TK) %	11,5	11,5	14,1	19,5	20,7
Skuldsättningsgrad (S/EK)	8,9	8,2	6,1	4,1	3,8
Antal förvaltade lägenheter	779	779	740	772	760
- varav servicelägenheter	264	264	264	264	252
Area bostäder	42 212	42 212	38 800	40 756	39 871
Area lokaler	142 271	132 257	119 898	124 554	124 788

Eget kapital 2025–12–31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående balans	1 850	60 501	115 894	178 245
Utdelning			-2 000	-2 000
Ovillkorat aktieägartillskott			4 764	4 764
Årets resultat			-5 658	-5 658
Vid årets utgång	1 850	60 501	113 000	175 351

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 112 999 506, disponeras enligt följande

	Belopp i Tkr
Utdelning, [18 500 aktier * 108 kr per aktie]	2 000
Balanseras i ny räkning	111 000
Summa	113 000

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 11,4 %. 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



Pelle Rosén
Styrelseledamot



Malin Göransson
Suppleant



Birgitta Eliasson
Suppleant



Jan Alm
Suppleant



Kent Bergman
Suppleant



Nils Lindqvist
Suppleant

Verkställande direktör

Magnus Nilsson

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vid årsstämman 2023 valdes för tiden fram till årsstämman 2027 KPMG AB som revisionsbolag. Under 2025 förvärvades delar av KPMG AB's verksamhet av Azets Revision och Rådgivning AB, vilket medförde byte av revisionsbolag och huvudansvarig auktoriserad revisor.

Huvudansvarig auktoriserad revisor är Oscar Grönesjö. 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	2025	2024
Nettoomsättning	5	224 663	205 545
Övriga förvaltningsintäkter	6	3 400	2 440
		228 063	207 985
Fastighetskostnader	7,8,9,10,11	-163 000	-151 022
Centrala administrations- och försäljningskostnader 8,9,10,11	8,9,10,11	-15 921	-17 683
Övriga förvaltningskostnader		-1 389	-529
Rörelseresultat		47 753	38 751
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1,12	260	1 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-41 637	-32 945
Resultat efter finansiella poster		6 376	7 641
Bokslutsdispositioner	14	-9 854	-13 383
Resultat före skatt		-3 478	-5 742
Skatt på årets resultat	15	-2 180	-14 062
Årets resultat		-5 658	-19 804

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	16	-	-
		-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	17, 18	1 646 601	1 334 160
Inventarier, verktyg och installationer	19	79 379	62 513
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	44 788	315 923
		1 770 768	1 712 596
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21	25	25
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	6 310	6 310
Andra långfristiga fordringar	24	177	229
		6 512	6 564
Summa anläggningstillgångar		1 777 280	1 719 160
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		629	323
Fordringar hos koncernföretag		21 306	20 567
Aktuell skattefordran		-	1 523
Övriga fordringar		488	11 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	2 138	3 938
		24 561	37 854
<i>Kassa och bank</i>	2	1	27 316
Summa omsättningstillgångar		24 562	65 170
SUMMA TILLGÅNGAR		1 801 842	1 784 330

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	1 850	1 850
Reservfond		60 501	60 501
		62 351	62 351
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		118 658	135 698
Årets resultat		-5 658	-19 804
		113 000	115 894
Summa eget kapital		175 351	178 245
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar	28	39 735	34 590
Periodiseringsfonder		-	178
		39 735	34 768
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	23	31 859	32 334
		31 859	32 334
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	29	1 465 112	1 423 969
		1 465 112	1 423 969
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		42 165	43 140
Leverantörsskulder		18 294	46 946
Skatteskulder		151	-
Övriga kortfristiga skulder		1 895	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	27 280	24 523
		89 785	115 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 801 842	1 784 330

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 375	7 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3	61 956	40 310
		68 331	47 951
Betald inkomstskatt		-981	-177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		67 350	47 774
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		11 770	65 313
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-24 405	-41 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten		54 715	71 810
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-120 250	-432 500
Fusion		-	-1 951
Avyttring av finansiella tillgångar		52	51 718
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-120 198	-382 733
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		40 168	246 685
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-2 000	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		38 168	244 685
Årets kassaflöde		-27 315	-66 238
Likvida medel vid årets början		27 316	93 554
Likvida medel vid årets slut	2	1	27 316

Noter till kassaflödesanalysen

Not 1 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2025-01-01–2025-12-31	2024-01-01–2024-12-31
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	258	1 833
Erlagd ränta	-41 637	-32 945
Summa	-41 377	-31 110

Not 2 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	1	2
Bankmedel	-	27 314
Summa	1	27 316

Not 3 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	60 714	48 019
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 359	573
Nedskrivningar	5 655	7 700
Återföring nedskrivningar	-5 650	-16 600
Övriga poster	-122	618
Summa	61 956	40 310

Noter

Not 4 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade mot föregående räkenskapsår om inget annat anges nedan.

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
<i>Byggnader:</i>	
- Stomme	30-100
- Fasad	40
- Yttertak	25-40
- Fönster	40
- Snickerier	35-50
- El, ventilation och värmesystem	10-45
- Tekniska installationer	10-25
- Restpost	30-50
<i>Övriga avskrivningar:</i>	
- Markanläggningar	20
- Inventarier	3-25

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 anställda 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. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt, vilket innebär att förskottsbetalda hyror redovisas som en förutbetalad intäkt.

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 och aktieägartillskott

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Återbetalda aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Återbetalda aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om återbetalning fattats.

Not 5 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Hysesintäkter bostäder	40 452	37 710
Hysesbortfall bostäder	-1 870	-1 438
Hysesintäkter bostäder blockförhyrt	26 722	26 407
Rabatt bostäder	-22	-34
Tillval	732	678
Gästrumslägenhet	5	16
Hysesintäkter lokaler	160 615	142 988
Hysesbortfall lokaler	-3 391	-1 888
Hysesintäkter garage, p-platser	1 621	1 251
Hysesbortfall garage, p-platser	-201	-145
Summa	224 663	205 545

Not 6 Övriga förvaltningsintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Ersättning från hyresgäster	52	95
Extern förvaltning	400	397
Driftsavgifter	2 030	242
Övriga intäkter	918	1 706
Summa	3 400	2 440

Not 7 Fastighetskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
Personal	-12 464	-12 671
Fastighetsskötsel	-11 283	-10 581
Felavhjälpande åtgärder	-12 185	-14 004
Underhåll	-16 791	-25 196
	-52 723	-62 452
<i>Uppvärmning</i>		
Bränslekostnader	-15 742	-15 021
	-15 742	-15 021
<i>Övrig förbrukning</i>		
Fastighetsel	-14 324	-10 560
Vatten	-4 548	-3 691
Sophantering	-3 344	-3 269
	-22 216	-17 520
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Försäkring	-1 960	-2 258
Medel till hyresgästföreningen	-351	-398
Av- och nedskrivningar	-60 322	-38 874
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	94	-1 934
Övrigt	-9 780	-12 565
	-72 319	-56 029
Summa	-163 000	-151 022

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025-01-01–2025-12-31	2024-01-01–2024-12-31
<i>KPMG AB, Lisa Tenggren</i>		
Revisionsuppdrag	-46	-208
Andra uppdrag	-25	-
	-71	-208
<i>Azets Revision & Rådgivning, Oscar Grönesjö</i>		-
Revisionsuppdrag	-159	-
Andra uppdrag	-25	-
	-184	-
Övriga revisorer		
Revisionsuppdrag, lekmanarevisor	-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	2025-01-01– 2025-12-31		2024-01-01– 2024-12-31	
		varav män		varav män
Sverige	27	16	24	14
Totalt	27	16	24	14

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2025-12-31	2024-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	33 %	30 %
Övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2025-01-01–2025-12-31	2024-01-01–2024-12-31
Löner och ersättningar	-15 299	-13 536
Sociala kostnader	-6 616	-7 094
(varav pensionskostnad) ¹⁾	(-1 465)	(-2 322)
<i>varav Styrelse och VD</i>	<i>-1 555</i>	<i>-1 452</i>
<i>varav Övriga anställda</i>	<i>-13 744</i>	<i>-12 084</i>

¹⁾ Av företagets pensionskostnader avser -447 (f.å. -380) 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

	2025-01-01–2025-12-31	2024-01-01–2024-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	567	720
Mellan ett och fem år	933	206
	1 500	926
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	838	3 383

Leasingavgifter har främst avsett inhyrning av moduler fram till föregående år. Dessa avtal har nu avslutats och moduler avetablerats. Numera avser leasingavgifter fordon och inventarier.

Not 11 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01–2025-12-31	2024-01-01–2024-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-51 050	-40 569
Inventarier, verktyg och installationer	-9 664	-7 450
	-60 714	-48 019
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-60 317	-47 774
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-397	-245
	-60 714	-48 019
<i>Nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader, nedskrivning	-5 655	-7 700
Fastighetskostnader, återföring nedskrivning	5 650	16 600
	-5	8 900

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01–2025-12-31	2024-01-01–2024-12-31
Ränteintäkter, externa	258	1 833
Summa	258	1 833

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01–2025-12-31	2024-01-01–2024-12-31
Kreditavgifter, borgen	-5 649	-4 949
Räntekostnader, externa	-35 988	-27 996
Summa	-41 637	-32 945

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
<i>Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:</i>		
-Inventarier, verktyg och installationer	-5 145	-10 000
Periodiseringsfond, årets återföring	178	-
Koncernbidrag, erhållna	1 156	653
Koncernbidrag, lämnade	-6 043	-4 036
Summa	-9 854	-13 383

Not 15 Skatt på årets resultat

	2025-01-01–2025-12-31	2025-01-01–2024-12-31
Aktuell skattekostnad	-2 184	-21
Skatt hänförlig till tidigare år	-471	18
Uppskjuten skatt	475	-14 059
Summa	-2 180	-14 062

Avstämning av effektiv skatt	2025-01-01–2025-12-31		2024-01-01–2024-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-3 479		-5 743
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	717	20,6 %	1 183
Ej avdragsgilla kostnader	42,6%	-1 481	32,0 %	-1 839
Ej skattepliktiga intäkter	-33,9%	1 178	-59,8 %	3 435
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	-	0,0 %	-
Skatt hänförlig till tidigare år	13,5%	-471	-0,3 %	18
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	1	0,0 %	1
Förändring av uppskjuten skatt (avseende temporära skillnader)	-13,7%	475	244,8 %	-14 058
Ökning av kvarstående negativt räntenetto	59,1%	-2 056	31,1 %	-1 789
Övrigt	15,6%	-543	17,6 %	-1 013
Redovisad effektiv skatt	62,7%	-2 180	244,9 %	-14 062

Not 16 Goodwill

	2025-01-01–2025-12-31	2024-01-01–2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	615	615
Vid årets slut	615	615
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-615	-615
Vid årets slut	-615	-615
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 17 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
– Vid årets början	1 803 368	1 386 314
– Nyanskaffningar	364 885	280 415
– Rörelseförvärv	–	143 124
– Avyttringar och utrangeringar	–6 327	–6 485
Vid årets slut	2 161 926	1 803 368
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
– Vid årets början	–455 708	–401 594
– Rörelseförvärv	–	–14 809
– Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 938	10 831
– Årets avskrivning	–51 050	–50 136
Vid årets slut	–501 820	–455 708
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
– Vid årets början	–13 500	–22 400
– Årets nedskrivning	–5 655	–7 700
– Årets återföring	5 650	16 600
	–13 505	–13 500
Redovisat värde vid årets slut	1 646 601	1 334 160
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	101 568	82 654

Not 18 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	2 672 600	1 659 494
Vid årets slut	2 701 994	2 672 600

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning avortsprismetod 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

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
–Vid årets början	122 970	104 668
–Nyanskaffningar	26 530	18 507
–Rörelseförvärv	–	3 863
–Avyttringar och utrangeringar	–246	–4 068
	149 254	122 970
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
–Vid årets början	–60 457	–55 954
–Rörelseförvärv	–	–1 100
–Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	246	3 922
–Årets avskrivning	–9 664	–7 325
	–69 875	–60 457
Redovisat värde vid årets slut	79 379	62 513

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	315 923	285 378
Färdigställda	–302 884	–282 836
Investeringar	31 749	313 381
Redovisat värde vid årets slut	44 788	315 923

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
–Vid årets början	25	51 694
–Förvärv via fusion	–	20 264
–Avyttring via fusion	–	–70 733
Villkorade kapitaltillskott	–	–1 200
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

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
– Vid årets början	6 310	6 310
Redovisat värde vid årets slut	6 310	6 310

Speifikation av företagets innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Intresseföretag	Typ / Antal andelar	Redovisat värde
Husbyggnadsvaror HBV Förening	Insatskapital	40
Bredstorp Sol Ekonomisk förening	5 700 andelar	6 270
Summa		6 310

Not 23 Uppskjuten skatt

2025-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	1 646 601	1 491 948	154 653
Uppskjuten skatteskuld			31 859
2024-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	1 334 160	1 177 199	156 960
Uppskjuten skatteskuld			32 334

Not 24 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
– Vid årets början	229	278
– Tillkommande fordringar	46	131
– Reglerade fordringar	–98	–180
Redovisat värde vid årets slut	177	229

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda fakturor	1 918	3 938
Upplupna intäkter	220	–
Summa	2 138	3 938

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 112 999 506, disponeras enligt följande:

<i>Belopp i Tkr</i>	2025-12-31
Utdelning [18 500 aktier * 108 kr per aktie]	2 000
Balanseras i ny räkning	111 000
	113 000

Not 27 Antal aktier och kvotvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Stamaktier, antal	18 500	18 500
Kvotvärde, kr	100	100

Not 28 Ackumulerade överavskrivningar

	2025-12-31	2024-12-31
Maskiner och inventarier	39 735	34 590
Summa	39 735	34 590

Not 29 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 465 112	1 423 969
Övriga skulder	-	-
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Övriga skulder	-	-

Av de långfristiga skulderna avser 94 983 (f.å. 0) nyttjande av checkräkningskredit. Denna ingår som en del i moderkoncernen Tranås Stadshus AB's kreditutrymme hos kreditinstitut.

Ställda säkerheter för övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
<i>Tranås Kommun har ställt borgen för samtliga lån.</i>		

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror	19 758	17 303
Upplupna kostnadsräntor	3 293	3 808
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	714	628
Upplupna semesterlöner	701	684
Övriga poster	2 814	2 100
Summa	27 280	24 523

Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventalförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Garantifond Fastigo	268	252

Not 32 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 34,1 % (f å 24,2 %) av inköpen och 0,2 % (f å 0,2 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 33 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats)* obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Skuldsättningsgrad:

Skulder / Eget kapital

Underskrifter

Årsredovisningen för AB Tranåbstäder för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31 är upprättad och framlagd 2026-02-10.

Tranås den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Magnus Nilsson
Verkställande direktör

Krister Rydholm
Styrelseordförande

Tommy Färnemyhr
Styrelseledamot

Leif Osbeck
Styrelseledamot

Hedvig Lindqvist
Styrelseledamot

Palle Rosén
Styrelseledamot

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Tranåsbestäder för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Tranåsbestäders finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Tranåsbestäder enligt god revisorsd 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 februari 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisionsd 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 identifiera

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 Aktiebolaget Tranås bostäder för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

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

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift*

Azets Revision & Rådgivning AB

Oscar Grönesjö
Auktoriserad revisor

*2026-02-17

Till årsstämman i AB Tranås bostäder

Org. nr 556053-6491

Granskningsrapport för år 2025

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

Styrelsen och VD har ansvar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv, 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 och god revisionssed i kommunal verksamhet.

Granskningen har omfattat övergripande granskning och löpande genomgång av bolagets protokoll, dokument och handlingar, genomförda analyser, interntrevision, styrelsearbete och

årsredovisning. Dialogträff har genomförts mellan bolagsledning och revisorer med stöd av EY-sakkunnig.

Jag bedömer sammantaget

- att AB Tranås bostäder med ovanstående dotterbolag har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.
- att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Tranås 2026-02-12

Birgitta Andersson
Lekmannarevisor

FÖRVALTADE FASTIGHETER
2025-12-31 (Tkr)

AB TRANÅSBOSTÄDER

Fastighetsbeteckn	Färdig/ Ansk år	Adress/ Verksamhet	Anskaffn märk	Anskaffn byggnader	Värde- minskn	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta m ²	Hyra/m ² 2025-12-31	Lokal antal	Lokaler yta m ²	Garage antal
Ametisten 3 *	2021	Sjögullsgatan 34	1 356	23 489	2 251	22 594		6	434		1	266	
Ametisten 10 *	2022	Sjögullsgatan 46	3 028	23 077	1 957	24 148		6	451		1	150	
Backen 7	2024		887			887							
Berget 1	1981	Piratens gata 3 - 9	1 123	78 606	43 642	36 087	63 817	84	4 832	1 316			3
Berget 1 *	2006	Piratens gata 5						30	2 029		2	3 720	
Biljarden 14	1962	Vallg 5, Tranåskv g 18	1 353			1 353	4 119						
Blodroten 1	2015- 2017	Råsvägen 2, förskola	1 291	40 367	6 726	34 933					1	1 900	
Blodroten 1*	2015- 2018	Råsvägen 4, särskilt boende	974	126 800	19 951	107 823		54	1 867		1	3 456	
Bredstorp 3:4 och 3:5	2011	Mossebo dagcenter	107	1 010	435	682					2	490	
Bärnstenen 4 *	1970- 1998	Östanå	328	48 290	19 283	29 335		79	1 635		1	3 227	
Ekmarksberg 1:6	2010	Dagcenter	38	524	224	338					1	193	
Ekmarksberg 1:7	2010	Folkets Park	2 126	13 153	6 115	9 164					6	5 053	2
Fabriken 25	1963	Fabriksgatan 3	364	31 936	11 390	20 910	31 200	55	3 681	1 245			8
Fabriken 26	1963- 1964	Ydrevägen 5 - 11	728	56 159	22 409	34 478	60 569	138	7 364	1 260	1	106	39
Furan 1	1949- 1986	Torpogatan 2	79	3 383	1 933	1 529	5 789	12	615	1 234	2	83	2
Furan 2	1959- 1992	Torpogatan 4	67	2 954	1 437	1 584	5 220	10	628	1 236	1	21	3
Gillesstugan 1	2010	Gillesstugan	77	130	43	164	225				1	134	
Grusåsen 3	2011	Bredstorps IP	2 483	26 524	7 340	21 666					4	8 454	
Grusåsen 3	2009	Holaveds- gymnasiet	2 194	62 984	24 094	41 084					4	13 843	
Grusåsen 3	2009	Junkaremåls- skolan	11 443	193 719	20 622	184 541					2	17 830	
Grusåsen 3	2009	Målet	110	3 129	3 129	110					1	646	
Grusåsen 3	2009	Säkerhets- centrum	292	26 544	12 173	14 663	8 532				1	2 639	
Grusåsen 3	2009	Idrottshall	203	4 583	2 363	2 423					1	2 937	
Grusåsen 3	2009	Simhall	277	18 648	6 848	12 077					1	1 911	
Grävlingen 20	1959	Söderlingsg 1 - 5	1 715	41 745	14 329	29 131	25 046	46	2 913	1 319	1	140	6
Humlan 1	2023	Granelunds- skolan	19 027	235 501	2 550	251 978					1	8 661	
Häggatorpet 2 *	1963- 1979	Lövstagården	447	36 819	19 241	18 025		49	1 424		1	2 401	
Häggatorpet 4	1920- 2018	Vårdnavet	108	15 656	4 440	11 325	2 980				1	1 000	
Hästdroskan 3	2011	Vagnsmuseet	48	307	100	254					1	790	
Kartritaren 1	2009	Norrskolan	544	21 716	10 590	11 669					1	2 570	
Kartritaren 1 *	1993	Uvaberg, Murareg 2	700	18 861	10 111	9 450		32	1 223		1	1 185	
Katarp 1:4	1988	Enebackens förskola	150	2 606	1 798	958					1	398	
Kometen 26	2010	Föreningslokal	148	936	392	693	342				1	120	
Korsörten 2	2008	Fröafallsskolan (fd kyrka)	160	4 363	971	3 553					1	270	
Korsörten 2	2009	Fröafallsskolan	623	72 857	11 088	62 392					1	4 353	
Korsörten 2	2009	Mostugans förskola	420	11 749	4 797	7 372					1	590	
Krassen 1	2016	Fröafallsskolan	87	20 949	3 391	17 645					1	744	
Kronhjorten 1	1989	Åsvallehults förskola	124	8 169	3 562	4 732					1	670	
Linderås 3:23	2009	Linderås skola	175	8 569	3 715	5 030					1	1 000	
Lyktan 10	1906- 1954	Storg 24, Ågatan 15	3 520	21 529	7 086	17 964	17 030	17	1 721	980	6	1 257	
Lyktan 11	1954	Storg 22, Ågatan 13	3 850	117 409	31 390	89 869	10 564				15	6 749	

FÖRVALTADE FASTIGHETER
2025-12-31 (Tkr)

AB TRANÅSBOSTÄDER

Fastighetsbeteckn	Färdig/ Ansk år	Adress/ Verksamhet	Anskaffn mark	Anskaffn byggnader	Värde- minskn	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta m ²	Hyra/m ² 2025-12-31	Lokal antal	Lokaler yta m ²	Garage antal
Malen 1	2009	Tällbackens förskola	740	13 956	4 248	10 449					2	1 876	
Nordstjärnan 6	2024	Storg 40, Ågatan 31	4 781	16 026	14 091	6 717	17 970	17	1 551	1 140	9	2 026	17
Norra Dalen 6	1985	Storgatan 52	194	17 836	7 482	10 548	5 192				5	1 769	
Norra Dalen 6	2009	Eriksbergs museum	46	1 023	360	709					1	582	
Norrmalm 14	1908- 1958	Storg 59, Nygatan 32	1 336	8 716	3 826	6 225	14 662	28	1 506	1 217	6	543	
Norrmalm 16	2024	Storg. 55, Nygatan 28	5 148	20 342	6 048	19 442	20 356	22	1 860	1 150	1	1 340	27
Nötskrikan 10	2023	Nötskrikans förskola	3 542	52 480	7 899	48 122					1	2 447	
Snäckan 1	1977	Ängaryds förskola	140	20 190	3 652	16 678					1	909	
Snäckan 1	2009	Ängaryds gård	135	232	77	290	1 598				1	661	
Stadshuset 2	2009	Stadshuset	577	9 419	2 683	7 312	9 198				1	3 157	
Stallberga 7:118	2009	Sommens skola	523	19 199	5 872	13 850					3	2 151	
Säby 7:2	2010	Stationshuset	92	5 015	678	4 429					1	310	
Södermalm 11	1991	Storg 10, Ågatan 3	305	22 122	11 357	11 070	18 920	18	1 191	1 329			
Södermalm 11 *	1991	Storg 10, Ågatan 3						8	324		1	163	
Södra Dalen 7	1991	Piratens g 6, Storg 48	885	13 587	6 688	7 783	19 626	27	1 749	1 294	1	190	15
Södra Dalen 9	2012	Storg 42/ Piratens g 10/ Falkg 9	2 346	22 599	4 390	20 556	17 167	16	1 396	1 275	5	755	
Telefonen 15	1948	V Järnvägs- gatan 3	336	3 133	3 060	409	1 636				1	1 134	
Tellus 2	1920- 1992	Kulturskolan, Tingsv 4	500	5 492	4 181	1 811					1	865	
Tranåskvarn 1:4	2011	Näckström	444	7 952	1 948	6 448					5	4 190	
Vitsippan 17	1928- 1968	Storgatan 101, Fredsgatan 1	275	21 543	14 242	7 577					6	2 105	
Vitsippan 17	2024	Kungshöjdens förskola	3 903	34 794	2 748	35 949					1	1 353	
Vitsippan 18	2021	Kungshöjden 7-27, 8-16	310	45 252	4 387	41 175	31 367	25	1 818	1 753			
Västan 1	1972	Junkaremådens förskola	125	6 414	1 888	4 651					1	543	
Vättinge 1:28	2009	Gripenbergs skola	746	5 400	1 948	4 198					1	1 478	
Ängaryd 4:8	2008	Hagadals förskola	178	14 244	5 032	9 390					1	850	
Ängaryd 4:8	2009	Hubbarpsskolan	694	10 550	3 451	7 793					1	3 671	
Ängaryd 4:8	2009	Ängarydsskolan	703	50 774	14 483	36 993					5	5 968	
Ängaryd 4:9	2011	Griftegården	108	6 535	2 001	4 642					4	1 278	
SUMMA			91 889	1 880 576	482 636	1 489 829	393 125	779	42 212		137	142 271	122

* Särskilda boenden blockförhyrda av Tranås kommun

Dotterbolag	Färdig/ Ansk år	Fastighet	Anskaffn mark	Anskaffn byggnader	Värde- minskn	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta m ²	Hyra/m ² 2023-12-31	Lokal antal	Lokaler yta m ²	Garage antal
Sommens Strand AB (dotterbolag)	2021	Grytbäcken 3:5, 3:7	1 546	555	555	1 546	226				1	145	
Tranås Rockebro 8:1 AB (dotterbolag)	2021	Rockebro 8:1	334	3 336	537	3 133	5 795				15	8 340	
Lokaliteter AB (dotterbolag)	2021	Mejseln 4	223	877	307	793	3 982				1	1 300	
Tranås Kungs- backen 3:6 AB (dotterbolag)	2023	Kungsbacken 3:6, Röhälla 5:29	857	5 868	1 910	4 814	1 678				2	1 355	
Tranås Svanen 10 (dotterbolag)	2023	Svanen 10	5 113	4 296	194	9 215	6 929				1	5 000	



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

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

