

2019

ÅRSREDOVISNING



AB TRANÅSBOSTÄDER 2019

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

VÄRDEGRUND

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

Våra värdeord är: Kundnära, Gemensamt, Framåtanda och Trygghet



2019

Innehållsförteckning

VD har ordet.....	4
Förvaltningsberättelse	4-9
Resultaträkning	10
Balansräkning.....	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14-23
Underskrifter	23
Revisionsberättelse	24-25
Granskningsrapport.....	25
Förvaltade fastigheter	26-27

Styrelsen och verkställande direktören
för AB Tranås bostäder Org nr 556053-6491
får härmed avge Årsredovisning för
räkenskapsåret 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VD har ordet

2019 fyllde Tranås bostäder 70 år. Detta har vi firat tillsammans med kommuninvånarna genom att bjuda på tårta. Vi har också bjudit våra bostadshyresgäster på båtturer på sjön Sommen. Vår jubileumsskrift, som visar bolagets utveckling under de gångna åren, är väldigt populär.

Internt arbetar vi med företagets värdegrund som ska vara bolagets inre kompass och vägleda medarbetarna i arbetet. Den beskriver våra kärnvärden som vi vill utgå ifrån och förknippas med.

Våra värdeord är: **Kundnära, Gemensamt, Framåtanda och Trygghet**

Tranås bostäder måste nu fortsätta att utveckla verksamheten och visa att vi är förstavalet både för de som arbetar inom offentlig verksamhet, söker en lokal eller en bostad.

Digitaliseringen av samhället närmar sig med stormsteg. Det måste vi beakta i vår framtida verksamhet. Som medlem i Sveriges Allmännyttan har vi gått med i "Digitaliseringsinitiativet". Tillsammans med övriga medlemsföretag ska vi bli en starkare aktör. Målet är att Tranås bostäder ska bli ledande inom digitalisering och hitta innovationer som kan ge förbättringar inom flera områden de kommande tre åren.

Under 2019 har vi moderniserat vår hemsida, fortsatt implementeringen av vårt nya fastighetssystem med mer automatiserad kundhantering. Vi har även bytt telefonväxel. Detta för att öka servicegraden ytterligare till våra kunder.

Vårt bostadsprojekt i Kvarteret Vitsippan upphandlades under våren. På grund av överprövning av upphandlingen så har projektet blivit försenat med drygt ett år och beräknad inflyttning är hösten 2021.

En Nöjd kund-undersökning (NKI) genomfördes under våren och visar att Tranås bostäder fortfarande är topp 25 bland bostadsförvaltare. Resultatet från våra undersökningar har stor betydelse för hur vi ska utveckla företaget och svara upp mot krav och önskemål som våra hyresgäster har.

Tranås bostäder och Tranås kommun arbetar tillsammans med en tioårig lokalförsörjningsplan. Dokumentet kommer att ligga till grund för vår gemensamma långsiktiga lokalplanering.

Under 2019 har styrelsen beslutat om en ny affärsplan med fyra fokusområden (Kunder, Fastigheter, Medarbetare och Ekonomi) som måste balanseras för fortsatt utveckling av bolaget. I vår strategi för byggande av hyresfastigheter bör vi uppföra 15-25 lägenheter årligen för att klara kommunfullmäktiges mål om 20 000 invånare 2025. Detta enligt kommunens beslutade bostadsförsörjningsprogram.

Jag ser med tillförsikt fram emot många spännande år framöver där vi bygger ytterligare bostäder samtidigt som vi tillser att det finns verksamhetslokaler och kommersiella lokaler med god kvalitet i tillräcklig omfattning för att klara kommunens tillväxtmål.



Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Tranås kommun äga, förvärva, avyttra, bebygga och förvalta fastigheter omfattande bostäder, undervisningslokaler, lokaler för affärs- och näringsverksamhet och industrilokaler, samt äga fastigheter för kommunalt användande. AB Tranås bostäder är ett helägt dotterbolag till Tranås Stadshus AB.

Viktiga händelser under året

Efter en långdragen upphandlingsprocess där motparten begärde överprövning av Förvaltningsrättens dom upp till Högsta Förvaltningsrätten, kunde vi i december månad teckna avtal med den entreprenör som tilldelats entreprenadarbetet vid upphandlingen, nyproduktion av 25 lägenheter inom Kv. Vitsippan. Projektet har fördröjts drygt ett år. Ny beräknad sluttid för projektet är juni 2021 och beräknad inflyttning i september 2021.

Enligt uppdrag i ägardirektiv har AB Tranås bostäder arbetat fram en strategi för byggande av bostäder baserat på den av kommunfullmäktige fastställda bostadsförsörjningsplanen. I strategin är det fastställt att för perioden 2019-2025 bör AB Tranås bostäder uppföra 15-25 lägenheter årligen för att nå ägarens mål på 20 000 invånare 2025.

AB Tranås bostäders styrelse har fastställt ny affärsplan för perioden 2019-2023.

Affärsplanen beskriver fyra strategiska fokusområden som vi behöver balansera för att klara vårt uppdrag. Dessa blir 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)

Under 2019 har AB Tranås bostäder genomfört en Nöjd kundundersökning med Aktivbo som leverantör. Undersökningen är uppdelad i två delar, en för bostäder och en för lokaler.

Resultatet i NKI-undersökningen för vårt bostadsbestånd visar att totalindex minskar från 87,2 till 84,7%. Resultatet visar att vi fortfarande är topp 25 bland de som gör likartade undersökningar. Resultatet från våra lokalhyresgäster visar på ett serviceindex på 74,5 % jämfört med ett medel över landet på 84,1 %.

Då resultatet från våra lokalhyresgäster är relativt lågt i förhållande till övriga Sverige har vi inlett åtgärder utifrån de områden som visat sämst resultat.



Till - och ombyggnad av Ångaryds förskola färdigställt i december 2019.

Revisorer

Vid årsstämman 2016 valdes för återstående tid intill årsstämman 2020 auktoriserad revisor Jerker Stenqvist med Johan Lagerqvist som suppleant.

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

Verkställande direktör

Magnus Nilsson

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutningar

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttta samt FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation.

Dessutom är bolaget medlem i HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening.

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 Ulfso
Suppleant



Hedvig Lindqvist
Suppleant



Richard Katisko
Suppleant

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Uthyrningsläge

Antalet sökande till varje lägenhet har minskat jämfört med tidigare år och vi ser en tendens på en trögare marknad. Marknadsföringen av våra vakanta lägenheter kommer bli avgörande för att bibehålla låga vakansgrader. För att erbjuda vårt bestånd för en större marknad har vi valt att ansluta oss till Boplats Sverige, en landsomfattande marknadsföringsportal för hyresrätter. Detta, samt ett stort engagemang från vår personal ser vi som framgångsfaktorer för att bibehålla en låg vakansgrad.

Omflyttning

Omflyttningsfrekvensen för 2018 blev 19,5% vilket var en ökning från 2017 med rekordlångt utfall på 14,5%. 2019 minskade omflyttningen igen till 14,7%.

OMRÅDE	Tot lgh	2019		2018	
		Antal	%	Antal	%
Furan 1, 2	22	3	13,6	3	13,6
Fabriken 25, 26	193	22	11,4	36	18,7
Grävlingen 20	46	7	15,2	10	21,7
Lyktan 10	17	3	17,6	4	23,5
Norrmalm 14	28	5	17,9	7	25,0
Biljarden 14	32	4	12,5	3	9,4
Södra Dalen 9	19	2	10,5	2	10,5
Summa	357	46	12,9	65	18,2
<i>Seniorboende</i>					
Berget 1	84	18	21,4	19	22,6
Södra Dalen 7	24	3	12,5	7	29,2
Södermalm 11	18	4	22,2	3	16,7
Summa	126	25	19,8	29	23,0
Totalt	483	71	14,7	94	19,5
Mål			15,0		16,0

Hyresförhandling

Förhandlingen med Hyresgästföreningen Sydost gällande hyrorna för 2020 genomfördes i november. Resultatet blev en överenskommelse om hyreshöjning på 2,3%.

Investering, ombyggnad och underhåll

Fröafallskolan

Ombyggnation av skollokaler och tillskapande av lokaler för förskoleklass till årskurs sex. Projektet genomförs inom AB Tranåsbestäders upphandlade Partneringavtal med NCC.

Vid genomförande av projektet upptäcktes kemiska skador i betongplattan som kan orsaka inomhusmiljöproblem. Åtgärderna medför ökade projektkostnader. Matsal och tillagningskök har tagits i bruk. Resterande delar kommer att vara färdigställt vid halvårsskiftet 2020.

Ångaryds förskola

Tillbyggnad av 1 avdelning samt matsal, renovering av befintlig byggnad samt utemiljö, tillgänglighetsanpassning av byggnad, ny funktion för hämtning och lämning av förskolebarn samt installation av solcellsanläggning. Projektet är färdigställt december 2019.

Stamrenovering Kv. Grävlingen

Utbyte av värme- och vattenledningar samt avloppsstammar, modernisering av kök och badrum i 28 lgh. Arbetet påbörjades 2018 och återinflyttning har skett i december 2019. Slutreglering av projektet kvarstår.

Tranåskvarn 1:4, Näckström

Tillbyggnad av lokal med 8 kontorsarbetsplatser, konferensrum, wc och pentry till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Förstudier/Projekteringar 2019

Nedanstående projekt omfattas inom förstudier och projektering:

- Granelund förstudie ny skola för 600 elever från förskoleklass till årskurs 6
- Förstudie 3 gruppboenden inom LSS. Tänkt placering Junkaremålens strand
- Stadshuset, omarbetad förstudie gällande förbättrad tillgänglighet vid huvudentré

Kvalitetsarbete

Fortlöpande arbeten har genomförts under året för att säkerställa att företaget följer kvalitetsledningssystemet.

I februari 2019 utförde Qualify den årliga kvalitetsrevisionen enligt den nya FR2000:2017 standarden. Utöver kvalitet, miljö, arbetsmiljö, kompetens och brandskydd innefattar nu ledningssystemet även socialt ansvarstagande.

Miljöarbete

Under 2019 har vi uppfört solcellsanläggningar på fastigheterna Korsörten 2, effekt 100 kW och Snäckan 1, effekt 42 kW. Anläggningen på Snäckan 1 har tagits i bruk. Anläggningen på Korsörten 2 tas i bruk 2020.

Arbetsmiljö

AB Tranås bostäder arbetar aktivt med att förebygga tillbud och olyckor och håller oss väl uppdaterade om förändringar i lagar och andra krav. Kontinuerligt arbete sker kring genomlysning och uppdatering av AB Tranås bostäders styrdokument avseende arbetsmiljö.

Återkommande besiktningar

Myndighetsbesiktningar i AB Tranås bostäders fastighetsbestånd sker enligt de lagar och krav som ställs på oss som fastighetsägare. Besiktningar som utförs årligen är exempelvis obligatorisk ventilationskontroll, säkerhetsbesiktningar av hissar, tryckkärl, portar m.m., elsäkerhetsbesiktningar, brandlarm och sprinkleranläggningar, gymnastikredskap samt lekplatser.

Underhåll

De största underhållsåtgärderna; Ny bassängduk i simhallens stora bassäng, renovering av plask- och lekbasäng. Säkerhetsdörrar till lägenheter Kv. Fabriken 26 samt renovering av hotellrum på Stadshotellet. Utöver detta har ett stort antal mindre projekt genomförts.

Energiprojekt

Vi har fortsatt vår utbyggnad av uppkoppling av fastigheter till överordnad styrning och övervakning. Ett antal undercentraler har moderniserats och ventilationsaggregat har bytts ut för att minska vår energiförbrukning.

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. Utöver detta ser vi över och moderniserar hur vi kommunicerar ut vakanta lägenheter och lokaler samt digitaliserar arbetet med förebyggande underhåll och kommunikation med hyresgäster avseende serviceanmälningar. Under året har AB Tranås bostäders hemsida moderniserats.

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 kommer omarbetas till verksamhetsplaner för respektive område och avdelning. Enligt AB Tranås bostäders strategi för byggande av bostäder har ett tydligt mål satts att vi planerar att uppföra 15-25 lägenheter årligen. Diskussioner förs med Tranås kommun om förvärv av mark för uppförande av bostäder.

Prioriteringen de närmaste åren är att uppföra trygghetslägenheter för att möta Tranås framtida befolkningsstruktur med åldrande kommuninvånare.

Vi kommer att genomföra vårt bostadsprojekt inom Kv. Vitsippan där 25 lägenheter beräknas färdigställas vid halvårsskiftet 2021.

Digitaliseringen är på stark frammarsch inom fastighetsbranschen. Vi fortsätter vårt arbete med att identifiera vilken affärsnytta digitaliseringen kan ge för AB Tranås bostäder samt säkerställa att de fibernät vi moderniserar klarar av samhällets framtida krav.

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

Tillsammans med vår största hyresgäst, Tranås kommun, har vi ett flertal planerade projekt där hyreskostnaden för kommunen samt AB Tranås bostäders investeringsvolym ska beslutas av Kommunfullmäktige i Tranås.

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 2020 fortsätter vår utveckling av organisationen med bas i företagets värdegrund.

En utveckling av vårt kvalitetsledningssystem kommer att genomföras med syftet att rutiner och instruktioner ska vara mer lättillgängliga och vara en naturlig del i det dagliga arbetet.

Utvecklingen av vårt fastighetssystem sker kontinuerligt för att få så stor verkningsgrad som möjligt och säkerställa processer och förbättra servicen för våra hyresgäster.

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



Arbete med utbytet av bäsängduk i simhallens stora bassäng



Simhallens stora bassäng efter renoveringen

Ekonomi - Översikt resultat och ställning 2019-2015

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter (tkr)	161 762	149 472	138 710	136 566	134 096
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12 712	18 476	16 698	16 026	17 837
Balansomslutning (tkr)	993 739	915 658	832 910	679 333	638 048
Soliditet (EK/TK) (%)	21,0	22,3	22,7	25,6	25,3
Skuldsättningsgrad (S/EK)	4,1	3,8	3,7	3,2	3,2
Antal förvaltade lägenheter	735	735	681	681	682
-varav servicelägenheter	252	252	198	198	198
Area bostäder	38 053	38 053	36 186	36 178	36 270
Area lokaler	124 104	123 854	118 532	116 202	116 431

Eget kapital 2019-12-31

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Bal res inkl årets resultat	
Ingående balans	1 850	60 501	122 616	184 967
Utdelning			-2 000	-2 000
Årets resultat			4 895	4 895
Vid årets utgång	1 850	60 501	125 511	187 862

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 125 511 848, behandlas enligt följande;

Utdelning (18 500 aktier x 108 kr)	2 000 000
Balanseras i ny räkning, kr	123 511 848
	125 511 848

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 20,8%. 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.

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
Nettoomsättning	2	160 409	146 788
Övriga förvaltningsintäkter	3	<u>1 353</u>	<u>2 684</u>
		161 762	149 472
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4, 5, 6, 7	<u>-125 363</u>	<u>-109 202</u>
Bruttoresultat		36 399	40 270
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 6, 7	-10 693	-10 344
Övriga förvaltningskostnader		<u>-985</u>	<u>-671</u>
Rörelseresultat		24 721	29 255
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	33	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-12 042</u>	<u>-10 799</u>
Resultat efter finansiella poster		12 712	18 476
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-	-2 687
Bokslutsdispositioner, övriga	10	<u>-1 547</u>	<u>-2 850</u>
Resultat före skatt		11 165	12 939
Skatt på årets resultat	11	<u>-6 270</u>	<u>-426</u>
ÅRETS RESULTAT		4 895	12 513

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	12	<u>410</u>	<u>615</u>
		410	615
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13, 14	796 612	791 004
Inventarier, verktyg och installationer	15	41 210	40 100
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	<u>142 267</u>	<u>70 487</u>
		980 089	901 591
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17	–	–
Andelar i intresseföretag	18	40	40
Andra långfristiga fordringar	21	<u>162</u>	<u>191</u>
		<u>202</u>	<u>231</u>
Summa anläggningstillgångar		980 702	902 437
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		130	431
Fordringar hos koncernföretag	22	235	195
Aktuell skattefordran		2 749	5 072
Övriga fordringar		1 515	1 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	<u>5 034</u>	<u>2 528</u>
		9 663	9 840
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	32	<u>3 374</u>	<u>3 381</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>13 037</u>	<u>13 221</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		993 739	915 658

BALANSRÄKNING

BELOPP I TKR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	25	1 850	1 850
Reservfond		<u>60 501</u>	<u>60 501</u>
		62 351	62 351
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		120 616	110 103
Årets resultat		<u>4 895</u>	<u>12 513</u>
		<u>125 511</u>	<u>122 616</u>
		187 862	184 968
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	26	22 187	20 640
Periodiseringsfonder	27	<u>3 508</u>	<u>3 508</u>
		25 695	24 148
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	<u>13 542</u>	<u>7 272</u>
		13 542	7 272
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	657 734	625 264
Checkräkningskredit		34 829	10 387
Övriga skulder		<u>—</u>	<u>67</u>
		692 563	635 718
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	20 530	20 180
Leverantörsskulder		23 353	16 847
Skulder till koncernföretag		10 689	8 399
Övriga skulder		404	1 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	<u>19 100</u>	<u>16 583</u>
		<u>74 077</u>	<u>63 553</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		993 739	915 658

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR		2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		12 712	18 476
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	<u>32 327</u>	<u>27 198</u>
		45 039	45 674
Betald inkomstskatt		<u>2 323</u>	<u>-3 104</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		47 362	42 570
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-2 146	6 402
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>10 173</u>	<u>-25 268</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		55 389	23 704
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-110 620	-88 666
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	825
Resultat överlåtande företag vid fusion	33	-	-119
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>29</u>	<u>24</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-110 591	-87 936
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		57 195	66 918
Lämnade koncernbidrag		-	-2 687
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		<u>-2000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		55 195	64 231
Årets kassaflöde		-7	-1
Likvida medel vid årets början		<u>3 381</u>	<u>3 382</u>
Likvida medel vid årets slut	32	3 374	3 381

NOTER

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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	40-45 år
Tekniska installationer	10-25 år
Restpost	40-50 år

Övriga avskrivningar

Markanläggningar

20 år

Inventarier

3-25 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. Det samma 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 omställningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

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

Värdering av finansiella skulder

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

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

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

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

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

Ersättningar till anställda

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

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

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

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

Skatt

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

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

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

Intäkter

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

Ränta och utdelning

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

Koncernbidrag

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

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	27 981	27 692
Hysesbortfall bostäder	-510	-313
Hysesintäkter bostäder, blockförhyrt	21 585	17 222
Rabatt bostäder	-320	-125
Tillval	475	419
Gästrumslägenhet	9	7
Hysesintäkter lokaler	111 968	102 021
Hysesbortfall lokaler	-1 689	-946
Hysesintäkter garage, p-platser	1 016	891
Hysesbortfall garage, p-platser	-106	-82
	<u>160 409</u>	<u>146 788</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	2019	2018
Ersättning från hyresgäster	56	21
Realisationsvinster	-	219
Extern förvaltning	185	141
Försäkringsersättning	-	667
Övrigt	<u>1 112</u>	<u>1 635</u>
	1 353	2 684
Not 4 Fastighetskostnader	2019	2018
Driftkostnader		
Personal	-11 077	-11 466
Fastighetsskötsel	-8 677	-9 298
Reparationer	-11 126	-9 904
Underhåll	<u>-20 890</u>	<u>-17 473</u>
	-51 770	-48 141
Uppvärmning		
Bränslekostnader	-10 778	-10 386
Övrig förbrukning		
Fastighetsel	-9 671	-8 824
Vatten	-2 785	-2 544
Sophantering	<u>-2 271</u>	<u>-2 000</u>
	-14 727	-13 368
Övriga driftkostnader		
Försäkring	-1 419	-1 498
Medel till hyresgästföreningen	-428	-401
Av- och nedskrivningar	-31 097	-26 410
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-1 605	-1 510
Övrigt	<u>-13 539</u>	<u>-7 488</u>
	-48 088	-37 307
Summa fastighetskostnader	<u>-125 363</u>	<u>-109 202</u>
Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2019	2018
<i>KPMG AB, Jerker Stenqvist</i>		
Revisionsuppdrag	-110	-125
Andra uppdrag	-30	-21
<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>	2019	varav män	2018	varav män
Sverige	24	67%	25	68%

<i>Redovisning av könsfördelning i företagsledningar</i>	2019-12-31 Andel kvinnor	2018-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019	2018
Löner och ersättningar	-11 878	-11 865
Sociala kostnader	-4 870	-5 729
(varav pensionskostnad 1)	-(700)	-(1 466)

1) Av företagets pensionskostnader avser -41 (f. å. -317) företagets ledning. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2019		2018	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	-1 298	-10 580	-1 243	-10 622

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

	2019	2018
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	-25 881	-22 059
Inventarier, verktyg och installationer	-5 256	-4 687
Goodwill	-205	-
	<u>-31 342</u>	<u>-26 745</u>

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion

Fastighetskostnader	-31 097	-26 410
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-245	-335
	<u>-31 342</u>	<u>-26 745</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter, externa	33	20
	<u>33</u>	<u>20</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, externa	-9 329	-8 213
Kreditavgifter, borgen	-2 713	-2 585
	<u>-12 042</u>	<u>-10 799</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga	2019	2018
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	-1 547	-2 850
	<u>-1 547</u>	<u>-2 850</u>

Not 11 Skatt på årets resultat	2019	2018
Aktuell skattekostnad	-	32
Uppskjuten skatt	-6 270	-458
	<u>-6 270</u>	<u>-426</u>

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		11 165		12 939
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4	-2 389	22,0	-2 847
Ej avdragsgilla kostnader	2,4	-267	0,7	-97
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	0	0,0	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-2,0	225	-0,8	103
Skatt hänförlig till tidigare år	23,9	-2 666	-0,2	32
Omvärdering av uppskjuten skatt	<u>10,5</u>	<u>-1 173</u>	<u>-18,4</u>	<u>2 383</u>
Redovisad effektiv skatt	56,2	-6 270	3,3	-426

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.

Not 12 Goodwill	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 025	-
Rörelseförvärv/Fusion	<u>-</u>	<u>1 025</u>
Vid årets slut	1 025	1 025
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-410	-
Rörelseförvärv/Fusion	-	-410
Årets avskrivning	<u>-205</u>	<u>-</u>
Vid årets slut	-615	-410
Redovisat värde vid årets slut	<u>410</u>	<u>615</u>

Not 13 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 087 820	876 692
Rörelseförvärv/Fusion	-	6 499
Nyanskaffningar	32 473	206 037
Avyttringar och utrangeringar	<u>-1 978</u>	<u>-1 407</u>
Vid årets slut	1 118 315	1 087 820

Forts. Not 13	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-274 416	-252 717
Rörelseförvärv/Fusion	-	-377
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	993	736
Årets avskrivning	<u>-25 880</u>	<u>-22 059</u>
	-299 303	-274 416
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	<u>-22 400</u>	<u>-22 400</u>
	<u>-22 400</u>	<u>-22 400</u>
Redovisat värde vid årets slut	796 612	791 004

Varav mark	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	40 371	40 371

Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	1 340 860	974 940
Vid årets slut	1 339 860	1 340 860

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsmetod. Ortspismetoden 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 15 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	72 800	61 137
Nyanskaffningar	6 366	14 274
Avyttringar och utrangeringar	<u>-83</u>	<u>-2 612</u>
	79 083	72 800
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-32 700	-30 019
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	83	2 007
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-5 256</u>	<u>-4 688</u>
	-37 873	-32 700
Redovisat värde vid årets slut	41 210	40 100

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	70 487	182 147
Rörelseförvärv/Fusion	-	405
Färdigställda	-39 078	-156 738
Investeringar	<u>110 858</u>	<u>44 673</u>
Redovisat värde vid årets slut	142 267	70 487

Not 17 Andelar i koncernföretag			2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början			–	10 264
Fusion			–	<u>-10 264</u>
			–	0
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början			–	-4 000
Fusion			–	<u>4 000</u>
			–	–
			–	–
Redovisat värde vid årets slut				
Under föregående år har bolagets tidigare dotterbolag fusionerats in i moderbolaget.				
			2019-12-31	2018-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i %)	Redovisat värde	Redovisat värde
AB Säby 7:2 i Tranås, org nr 556787-5595, Tranås	1 000	100,0	–	–
Fastighets AB Krassen 1, org nr 559054-5504, Tranås	50 000	100,0	–	–
			–	–
			–	–
			–	–
			–	–

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

Not 18 Andelar i intresseföretag		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		<u>40</u>	<u>40</u>
Redovisat värde vid årets slut		40	40

Not 19 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

Skulder	2019-12-31		2018-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	–	-9 874	–	-10 734
Realränteswap	–	<u>-9 684</u>	–	<u>-12 863</u>
	–	-19 558	–	-23 597

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 248,2 Mkr. Swapparna betalas med fast ränta respektive en fast ränta plus KPI-ränta vad gäller realränteswappen. Den totala låneskulden med rörlig ränta är 439,7 Mkr.

Not 20 Uppskjuten skatt

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

Forts. Not 20		2019-12-31	
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	—	13 542	13 542
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	13 542	13 542

	<i>Redovisat värde</i>	2018-12-31 <i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	791 004	755 725	35 279
	791 004	755 725	35 279

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	2018-12-31 <i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	—	7 272	7 272
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	7 272	7 272

Not 21 Andra långfristiga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	191	215
Reglerade fordringar	—29	—24
	162	191
Redovisat värde vid årets slut	162	191

Not 22 Fordringar hos koncernföretag	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	195	588
Tillkommande/avgående fordringar	40	—393
	235	195

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda fakturor	5 034	2 528
	5 034	2 528

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 125 511 848, disponeras enligt nedan:

Utdelning (18 500 aktier x 108 kr)	2 000 000
Balanseras i ny räkning, kr	123 511 848
	125 511 848

Not 25 Antal aktier och kvotvärde

Stamaktier	18 500
Kvotvärde	100

Not 26 Ackumulerade överavskrivningar

	2019-12-31	2018-12-31
Maskiner och inventarier	<u>22 187</u>	<u>20 640</u>
	22 187	20 640

Not 27 Periodiseringsfonder

	2019-12-31	2018-12-31
Avsatt räkenskapsår 2016	3 475	3 475
Avsatt räkenskapsår 2017	<u>33</u>	<u>33</u>
	3 508	3 508

Not 28 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
--	------------	------------

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen

Övriga skulder till kreditinstitut	593 148	490 857
Övriga skulder	–	67

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen

Övriga skulder till kreditinstitut	99 415	144 794
Övriga skulder	–	–

	2019-12-31	2018-12-31
--	------------	------------

Ställda säkerheter

	Inga	Inga
--	------	------

Tranås kommun har ställt borgen för samtliga lån.

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	11 771	12 110
Upplupna kostnadsräntor	528	425
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	577	612
Upplupna semesterlöner	698	666
Övriga poster	<u>5 526</u>	<u>2 770</u>
	19 100	16 583

Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
--	------------	------------

Ställda säkerheter

	Inga	Inga
--	------	------

Eventalförpliktelser

Garantifond Fastigo	237	225
---------------------	-----	-----

Not 31 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2019	2018
--	------	------

Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	31	18
Erlagd ränta	-9 329	-8 214

Not 32 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
--	------------	------------

Kassamedel	1	8
Banktillgodohavanden	<u>3 373</u>	<u>3 373</u>
	3 374	3 381

Not 33 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	2019	2018
Avskrivningar	31 342	26 745
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	985	452
Resultat överlåtande företag vid fusion	-	-119
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	1
	<u>32 327</u>	<u>27 079</u>

Not 34 Koncernuppgifter

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 22,4% (f.å. 24,5%) av inköpen och 0% (f.å. 0%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 35 Fusion

Under år 2018 har AB Säby 7:2 med organisationsnummer 556787-5595 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i AB Säby 7:2 i Tranås per fusionsdagen 2018-12-27 framgår nedan..

	Belopp per	2019	2018-12-27
Nettoomsättning		-	200
Rörelseresultat		-	140
Anläggningstillgångar		-	1 239
Omsättningstillgångar		-	27
Obeskattade reserver		-	408
Skulder		-	17
		-	1 691

Under år 2018 har Fastighets AB Krassen 1 med organisationsnummer 559054-5504 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Fastighets AB Krassen 1 per fusionsdagen 2018-12-27 framgår nedan.

	Belopp per	2019	2018-12-27
Nettoomsättning		-	34
Rörelseresultat		-	-18
Anläggningstillgångar		-	19 120
Omsättningstillgångar		-	5 488
		-	24 608

Tranås 2020-02-13

Krister Rydholm
Ordförande

Leif Osbeck

Tommy Färnemyhr
Vice ordförande

Nils Lindqvist

Rickard Wallin

Magnus Nilsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-13

Jerker Stenqvist
Auktoriserad revisor



Till bolagsstämman i AB Tranåsbestäder org. nr 556053-6491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Tranåsbestäder för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 4-23 i detta dokument.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Tranåsbestäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Tranåsbestäder för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Tranåsbestäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Tranås 2020-02-13

Jerker Stenqvist
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2019

Till årsstämman i AB Tranåsbestäder

Org nr 556053-6491

Jag, Birgitta Andersson, av fullmäktige i Tranås kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Tranåsbestäder. Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivs enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsssed i kommunal verksamhet, kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har omfattat övergripande granskning 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 2020-02-05

Birgitta Andersson
Lekmannarevisor

FÖRVALTADE FASTIGHETER 2019-12-31 (TKR)

AB TRANÅSBOSTÄDER

FASTIGHETSBECKEN.	Färdig/ Anskaffn.år	Adress / Verksamhet	Anskaffn märk	Anskaffn byggnader	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta i m ²	Hyra/m ² 2019-12-31	Lokal antal	Lokaler yta i m ²	Garage antal
BERGET 1	1981	Piratens gata 3 - 9	1 123	76 248	35 394	41 977	50 152	84	4 832	1 063			3
BERGET 1 *	2006	Piratens gata 5						30	2 029		2	3 720	
BILJARDEN 14	1962	Vallg 5, Tranåskv g 18	1 353	8 805	3 498	6 660	12 034	32	1 956	903	3	198	4
BLODROTEN 1	2015- 2017	Råsvägen 2, förskola	1 292	40 367	1 593	40 066					1	1 900	
BLODROTEN 1 *	2015- 2018	Råsvägen 4, särskilt boende	974	126 800	3 990	123 784		54	1 867		1	3 456	
BREDSTORP 3:4 o 3:5	2011	Mossebo dagcenter	108	1 010	261	857					2	490	
BÄRNSTENEN 4 *	1970- 1998	Östanå	328	43 452	17 750	26 030		79	1 635		1	3 227	
EKMARKSBERG 1:6	2010	Dagcenter	38	524	405	157					1	193	
EKMARKSBERG 1:7	2010	Folkets Park	2 126	13 153	3 853	11 426	11 174				6	5 053	2
FABRIKEN 25	1963	Fabriksgatan 3	364	30 735	8 353	22 746	22 600	55	3 681	1 003			8
FABRIKEN 26	1963- 1964	Ydrevägen 5 - 11	728	41 437	16 950	25 215	44 738	138	7 363	1 010	1	106	39
FURAN 1	1949- 1986	Torpgatan 2	79	3 383	1 603	1 859	4 360	12	615	986	2	121	2
FURAN 2	1959- 1992	Torpgatan 4	67	2 327	1 283	1 111	3 793	10	628	949	1	44	3
GILLESSTUGAN 1	2010	Gillesstugan	77	130	28	179	112				1	134	
GRUSÅSEN 3	2011	Bredstorps IP	2 509	19 868	4 269	18 108					4	8 434	
GRUSÅSEN 3	2009	Holavedsgymnasiet	2 194	57 245	13 804	45 635					3	14 493	
GRUSÅSEN 3	2009	Junkaremålsskolan	2 034	30 372	10 022	22 384					2	13 841	
GRUSÅSEN 3	2009	Målet	110	3 043	980	2 173					1	646	
GRUSÅSEN 3	2009	Säkerhetscentrum	292	26 054	7 886	18 460	13 216				1	2 639	
GRUSÅSEN 3	2009	Idrottshall	203	3 842	1 268	2 777					1	2 937	
GRUSÅSEN 3	2009	Simhall	277	12 223	3 070	9 430					1	1 911	
GRÄVLINGEN 20	1959	Söderlingsg 1 - 5	1 715	24 959	9 897	16 777	16 715	46	2 913	1 015	1	140	6
HÄGGATORPET 4	1920- 2018	Vårdnavet	108	15 657	2 362	13 403	4 749				1	1 000	
HÄGGATORPET 2 *	1963- 1979	Lövstagården	447	36 704	13 667	23 484		49	1 424		1	2 401	
HÄSTDROSKAN 3	2011	Vagnsmuseet	47	96	15	128					1	790	
KARTRITAREN 1	2009	Norrskolan	544	21 011	6 415	15 140					1	2 570	
KARTRITAREN 1 *	1993	Uvaberg, Murareg 2	700	18 593	8 332	10 961		32	1 223		1	1 185	
KATARPS NORRGÅRD 1:4	1988	Enebackens förskola	150	2 606	1 553	1 203					1	398	
KOMETEN 26	2010	Föreningslokal	149	935	662	422	302				1	120	
KORSÖRTEN 2	2008	Fröafallsskolan (fd kyrka)	160	2 086	611	1 635					1	270	

FASTIGHETSBETECKN.	Färdig/ Anskaffn.år	Adress / Verksamhet	Anskaffn mark	Anskaffn byggnader	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Tax- värde	Bostäder antal	Bostäder yta i m ²	Hyra/m ² 2019-12-31	Lokal antal	Lokaler yta i m ²	Garage antal
KORSÖRTEN 2	2009	Fröafallsskolan	623	6 886	1 359	6 150					1	4 184	
KORSÖRTEN 2	2009	Fröafalls förskola	420	11 749	2 018	10 151					1	590	
KRASSEN 1	2016	Fröafallsskolan	2644	23 056	487	25 213	626				1	800	
KRONHJORTEN 1	1989	Åsvallehults förskola	125	8 169	2 589	5 705					1	670	
LINDERÅS 3:23	2009	Linderås skola	175	8 569	490	8 254					1	1 000	
LYKTAN 10	1906- 1954	Storg 24, Ågatan 15	3 520	21 316	14 837	9 999	13 822	17	1 721	810	6	1 257	
LYKTAN 11	1954	Storg 22, Ågatan 13	3 850	59 534	24 743	38 641	32 000				15	6 749	
MALEN 1	2009	Tallbackens förskola	740	12 881	2 003	11 618					2	1 876	
NORRA DALEN 6	1985	Storgatan 52	194	13 631	9 935	3 890	6 761				5	1 769	
NORRA DALEN 6	2009	Eriksbergs museum	46	529	171	404					1	582	
NORRMALM 14	1908- 1958	Storg 59, Nygatan 32	1 336	7 837	2 868	6 305	10 132	28	1 506	981	6	543	
SNÄCKAN 1	1977	Ängaryds förskola	139	1 538	1 036	641					1	610	
SNÄCKAN 1	2009	Ängaryds gård	135	138	40	233	1 548				1	661	
STADSHUSET 2	2009	Stadshuset	200	6 352	1 244	5 308	7 904				1	3 157	
STALLBERGA 7:118	2009	Sommens skola	523	18 164	3 073	15 614					3	2 151	
SÅBY 7:2	2010	Stationshuset	92	1 568	469	1 191	392				1	310	
SÖDERMALM 11	1991	Storg 10, Ågatan 3	305	21 771	12 481	9 595	13 036	18	1 191	1 081			
SÖDERMALM 11 *	1991	Storg 10, Ågatan 3						8	324		1	163	
SÖDRA DALEN 7	1991	Piratens g 6, Storg 48	885	13 064	4 904	9 045	13 437	27	1 749	1 055	1	190	15
SÖDRA DALEN 9	2012	Storg 42/Piratens g 10/Falkg 9	2 346	20 914	6 675	16 585	12 470	16	1 396	1 026	5	755	
TELEFONEN 15	1948	V Järnvägsgatan 3	336	3 133	1 348	2 121	1 248				1	1 134	
TELLUS 2	1920- 1992	Kulturskolan, Tingsv 4	500	5 492	3 795	2 197					1	865	
TRANÅSKVARN 1:4	2011	Näckström	444	3 391	851	2 984					5	3 938	
VITSIPPAN 17	1928- 1968	Storgatan 101, Fredsgatan 1	500	34 835	18 982	16 353					8	3 945	
VÄSTAN 1	1972	Junkaremålens förskola	125	2 204	1 381	948					1	543	
VÅTINGE 1:28	2009	Gripenbergs skola	746	3 622	1 010	3 358					1	1 478	
ÄNGARYD 4:8	2008	Hagadals förskola	178	14 244	3 257	11 165					1	850	
ÄNGARYD 4:8	2009	Hubbarpsskolan	694	7 156	2 045	5 805					1	3 671	
ÄNGARYD 4:8	2009	Ängarydsskolan	702	31 500	8 472	23 730					5	5 968	
ÄNGARYD 4:9	2011	Griftegården	108	6 122	843	5387					4	1 278	
SUMMA			42 927	1 033 030	313 180	762 777	297 321	735	38 053		126	124 104	82

*Särskilda boenden blockförhyrda av Tranås kommun



AB Tranåsbostäder

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