

Årsredovisning för

AB Tranås bostäder

556053-6491



Tranås bostäder

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AB Tranås bostäder intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-03-26. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Tranås 2025-04-14

Magnus Nilsson
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Tranås bostäder, 556053-6491, med säte i Tranås, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Tranås bostäder har med framgång slutfört ett flertal projekt under 2024, bland annat Junkaremålsskolan och det nyrenoverade Stadshotellet.

Under året har två fastigheter, Nordstjärnan 6 och Norrmalm 16, med attraktiva lägen utmed Storgatan förvärvats via bolag (Tranås Dronstjärnan 10 AB samt Tranås Norrmalm 16 AB). Sammantaget bidrar dessa satsningar till en positiv stadsutveckling som stärker Tranås attraktivitet för framtiden. Under året har de två bolagen fusionerats in i AB Tranås bostäder, vilket genomfördes 2024-10-21. Ytterligare en fusion har verkställts under året, bolaget Nötskrikan 10 i Tranås Fastighet AB, vilket skedde 2024-01-03.

Trots utmaningar som kostnadsökningar i branschen och ökande räntekostnader i samband med omsättning av lån har bolaget lyckats hålla budgeterad resultatnivå för året. Genom ett välplanerat effektiviseringsarbete och flera energibesparingsprojekt har Tranås bostäder bidragit till ett ekonomiskt resultat i linje med förväntningarna.

Initiativet Trygga grannar har fortsatt att utvecklas med fokus på att minska våld i nära relationer och öka tryggheten i bostadsområden. Samarbeten med kommuner och fastighetsägare har etablerats, vilket har skapat ett starkt engagemang och bidragit till att lyfta frågan till en övergripande nivå i kommunen.

Styrelse

Styrelseledamöter

Krister Rydholm, ordf.
Tommy Färnemyhr, v. ordf.
Leif Osbeck
Hedvig Lindqvist
Palle Rosén

Styrelsesuppleanter

Malin Göransson
Birgitta Eliasson
Jan Alm
Kent Bergman
Nils Lindqvist

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.

Huvudansvarig auktoriserad revisor är Lisa Tenggren. Av kommunfullmäktige utsedd lekmanrevisor är Birgitta Andersson med Peter Rittmark som suppleant.

Organisationsanslutningar

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

Fastighetsförvaltning

Uthyrningsläget

Under året har antalet lägenheter ökat från 350 till 389 genom nyförvärv av Nordstjärnan 6 (17 lägenheter) och Norrmalm 16 (22 lägenheter), vilket ger en total ökning med 39 lägenheter. Därmed uppgår det totala antalet lägenheter till 515, inklusive seniorboende.

Eftersom flera av lägenheterna haft ett stort renoveringsbehov har det inneburit en lägre omflyttning under året. Trots detta har vakansgraden varit låg jämfört med andra fastighetsbolag i Tranås kommun.

Hyresbortfallet för 2024 landar på 1,68 procent jämfört med budget på 1 procent. Den primära anledningen till det ökade hyresbortfallet är de förvärvade fastigheterna Nordstjärnan 6 och Norrmalm 16.

Omflyttningsfrekvensen för 2024 blev 25 procent, vilket är en ökning med 1 procent jämfört med föregående år. (2023: 24 procent, 2022: 27 procent, 2021: 30 procent). Vid jämförelse med 2023 års siffror bör förvärvet av fastigheterna Nordstjärnan 6 och Norrmalm 16 beaktas.

Omflyttning

Område	Tot lgh -24	Antal -24	% -24	Tot lgh -23	Antal -23	% -23
Furan 1, 2	22	8	36	22	5	23
Fabriken 25, 26	193	53	27	193	41	21
Grävlingen 20	46	13	28	46	7	15
Lyktan 10	17	4	24	17	8	47
Södra Dalen 7	3	1	33	3	1	33
Norrmalm 14	28	4	14	28	9	32
Norrmalm 16*	22	3	14	-	-	-
Nordstjärnan 6*	17	3	18	-	-	-
Södra Dalen 9	16	5	31	16	5	31
Vitsippan 18	25	6	24	25	11	44
Biljarden 14**	-	-	-	-	-	-
Summa	389	100	26	350	87	25
Seniorboende						
Berget 1	84	23	27	84	20	24
Södra Dalen 7	24	3	13	24	-	-
Södermalm 11	18	4	22	18	5	28
Summa	126	30	24	126	25	20
Totalt	515	130	25	476	112	24

* Fastigheten förvärvades under år 2024

** Fastigheten revs under 2023, totalt 32 lägenheter

Hyresförhandlingar

Årshyresförhandlingen mellan Hyresgästföreningen Sydost och AB Tranås bostäder avslutades i november 2024. Enligt överenskommelsen blir höjningen 4,85 procent för varmhyror och 4 procent för lägenheter

med presumtionshyror. Vidare har parterna fastställt ett maxtak för höjningen på mellan 550 - 585 kronor per månad.

Underhåll och renovering

Simhallen (Grusåsen 3)

Simhallens stora bassänghall har renoverats både vad gäller klinker och konstruktionsbetong. Belysningen har moderniserats och för att förbättra legionellskyddet har ett robustare system för hetvattenspolning installerats. Därtill har även energieffektiviserande åtgärder genomförts av klimatskal och värmesystem.

Östanå (Bärnstenen 4)

På äldreboendet Östanå har delar av hus A genomgått en renovering, bland annat av ytskikt i badrummen. Tillgängligheten har också förbättrats med nya funktionella tvättstugor och nya avdelningskök.

Bredstorps Idrottsplats (Grusåsen 3)

En stor energiutredning har genomförts på Bredstorps idrottsanläggning för att se hur energikostnaderna kan minskas. Detta har medfört att elabonnemangen tagits över från hyresgästen, vilket har möjliggjort olika slags energiinvesteringar. Luftbehandlingssystemet till tennis- och badmintonhall har börjat bytas ut och värmepumpen har renoverats.

Stadshuset (Stadshuset 2)

I stadshuset har värmesystem och luftbehandlingssystem bytts ut för att uppnå ökad energieffektivitet och bättre inomhusmiljö.

Energisparprojekt

Tranås bostäder har under året fortsatt att prioritera energieffektivisering som en del av bolagets satsning på ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Arbetet har fokuserat på att öka kostnadskontrollen och säkerställa att varje investerad krona ger maximal verkningsgrad. Genom tydlig kommunikation, både internt och externt har bolaget lyft fram varför energieffektiviseringsåtgärder genomförs, vilket har ökat förståelsen och engagemanget för insatserna.

Flera mindre energisparprojekt har genomförts under året, bland annat har en injustering av värmesystem genomförts på Eriksbergs museum. Junkaremålens förskola har fått en ny fjärrvärmeväxlare och samtliga stamventiler på Holavedsgymnasiet har justerats in med rätt tryck och rätt flöden, vilket har gett ett jämnare energiflöde.

Genom alla dessa energieffektiviseringar har budgeterade medel kunnat omfördelas till andra underhållsinsatser under året.

Övriga åtgärder

För att stärka arbetet med kostnadskontroll har Tranås bostäder konkurrensetsatt fler processer och förbättrat den ekonomiska uppföljningen.

Internt har nya arbetsprocesser tagits fram, vilket har lett till en mer strukturerad och effektiv hantering av underhållsprojekt från små åtgärder till större investeringar.

Delaktigheten inom förvaltningen har också varit en nyckelfaktor. Genom att involvera medarbetare på olika nivåer, från fastighetstekniker till projektledare, har Tranås bostäder säkerställt att arbetet med energieffektivisering präglas av både engagemang och expertis. Detta helhetsperspektiv bidrar till att bolaget kan möta både nuvarande och framtida utmaningar inom energiområdet på ett hållbart sätt.

Förvaltning av nyförvärvade och nybyggda fastigheter

Under 2024 har Tranås bostäder arbetat med att integrera och optimera driften av de två fastigheter som förvärvats under året. Förvärven har, planenligt, inneburit att vissa underhållsprojekt påbörjats. Bland annat har arbetet med nytt terrassbjälklag i fastigheten Norrmalm 16 inletts.

Förutom de förvärvade fastigheterna har Tranås bostäder också påbörjat driften av nybyggda fastigheter, såsom Junkaremålsskolan. Arbetet med såväl nyförvärvade som nybyggda fastigheter är ett långsiktigt

åtagande som kräver engagemang och precision. Tranås bostäder fortsätter att arbeta målmedvetet för att skapa trygga, funktionella och hållbara miljöer för sina hyresgäster, samtidigt som bolaget satsar på att effektivisera och förbättra fastighetsbeståndet för framtiden.

Fastighetsutveckling

Om- och nybyggnationer

Junkaremålsskolan (Grusåsen 3)

Efter att byggnaderna A1-A6 rivits har en ny tvåparallellig skola för årskurs F-6 samt anpassad grundskola färdigställts under året. Projektet har, på bara tre år, marscherat från förstudie till färdiga lokaler och utemiljöer. Under juni 2024 flyttade verksamheten in och i augusti anlände de första eleverna.

Granelundsskolan (Humlan 1)

I Tranås nya stadsdel byggs den nya Granelundsskolan med plats för cirka 600 elever i årskurs F-6. Projektet innefattar, förutom skolans verksamhet och skolkök med tillagning, också en fullstor idrottshall med plats för 300 åskådare. Arbetet, som har pågått under hela 2024, går nu in på upploppet.

Kungshöjdens förskola (Vitsippan 17)

Under det gångna året har befintlig byggnad rivits till hälften samt vissa delar, där det finns skyddsrum och förråd, bevarats. En ny byggnad är på plats och lokalerna färdigställs enligt plan med fyra avdelningar. Verksamheten tar lokalerna i bruk under januari 2025.

Stadshotellet och biblioteket (Lyktan 11)

Ombyggnationen av kvarteret Lyktan, med hotell, restaurang, biblioteksentré och ambitionen att bli Tranås nya mötesplats, är avslutat. Bibliotekets nya entrédel har byggts om för att öka tillgänglighet och utställningsmöjligheter. Detta ger verksamheten en större och mer välkomnande entréhall med ökad synlighet mot gatan. Även hotellets entréplan och lobby har byggts om och flyttats fram till ett mer synligt och ljusst läge mot Storgatan. Projektet omfattar även uteservering och ändrad gestaltning mot Storgatan.

Förstudier och förprojekteringar

Bredstorps Idrottsplats (Grusåsen 3)

Inomhushall för bandy i anslutning till befintlig utomhusbana. Förstudien är nu vidarelämnad till Kultur- och fritidsnämnden för hantering och beslut.

Holavedsgymnasiet (Grusåsen 3)

På uppdrag av Barn- och Utbildningsnämnden samt Samhällsbyggnads-nämnden har ytterligare en förstudie genomförts med syfte att undersöka möjligheten till ett kostcenter som ska kunna tillgodose behov av kriskök, restaurangskola samt en ny skolrestaurang för gymnasiets elever. Parallellt utreds även ombyggnation av tillagningsköken på Råsvägens äldreboende samt Fröafallsskolan till kriskök. Beslut är fattat av Kommunfullmäktige i Tranås om ombyggnation av köken på Råsvägens äldreboende samt Fröafallsskolan.

Junkaremålsskolan (Grusåsen 3)

Här har en förstudie gällande skolgård och yttre miljö för årskurs 7-9 genomförts. Utgångsläget är en stor grusplan som har potential att utvecklas till en inspirerande miljö för både rast och idrott. Ambitionen är att skapa bättre kvalitet för utomhusaktiviteter och förslaget är överlämnat för beslut till Barn- och Utbildningsnämnden. Vid beslut under 2025 kan eventuell byggstart ske under 2026.

Kvarteret Biljarden 14

Byggnaderna revs under 2023 och flera förstudier för nybyggnation har genomförts. Under året har ytterligare omtag gjorts med samverkan kring detaljplaneändringar, mark- och miljöutredningar med mera. Målsättningen är att under 2025 nå en produktionskostnad som matchar de hyresnivåer för nyproduktion som råder i Tranås. Förslaget omfattar i dagsläget 40 - 45 lägenheter, belägna i fyra huskroppar som bildar en kvadrat.

Norrskolan (Karritaren 1)

Tranås vuxenskola verkar idag i externa lokaler och önskemålet är att omlokalisera verksamheten till Norrskolan, som har ett bra läge i staden. En förstudie har därför genomförts med fokus på att befintliga lokaler ska anpassas för vuxenperspektiv, vilket skulle bidra till en lägre hyresnivå för verksamheten. Målsättningen är att projektet genomförs under 2025 och att inflyttning kan ske under första kvartalet 2026.

Parkgården (Ekmarksberg 1:6)

Nuvarande korttidsverksamhet är i behov av mer ändamålsenliga lokaler och under året har samverkansarbete bedrivits kring nya detaljplaner och ett samlat koncept för kommunens psykiatriboende. Samverkan omfattar även vatten- och gatumiljöer och förslaget ska nu ut på samråd. Under 2025 ska projektering påbörjas och planen är att projektet ska påbörjas samt färdigställas under 2026.

Medarbetarskap

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

En mindre medarbetarundersökning har genomförts och visar ett medarbetarindex på 4,4 (av 5), vilket är en ökning jämfört med 2023 då det låg på 4,3. Samtliga områden ligger högre 2024 där ledarskap, likabehandling och stolthet & lojalitet har störst ökning. Mest nöjda är medarbetarna inom områdena likabehandling, stolthet och lojalitet samt arbetsmiljö. Minst nöjda är medarbetarna inom området arbetssituation men även det området får ett fint betyg på 4,1.

År 2023 fanns en liten skillnad mellan medarbetare på kontor och medarbetare i drift. Under 2024 är nöjdheten bland medarbetare på kontor fortfarande något högre än för drift. Medarbetare på kontor har ett medarbetarindex på 4,6 (föregående år 4,5) medan index för medarbetare i drift ligger kvar på index 4,1.

Tidigare grupputvecklingsinsatser för respektive avdelning har fortsatt även under detta år. Arbetet sker med hjälp av beteendeprofiler samt mätning av effektivitet och samarbete i respektive arbetsgrupp och syftar till att skapa förståelse för varandra och tydlighet i arbetssituationen. Alla grupper har nu genomgått denna process och arbetet kommer fortsätta att följas upp under året samt beteendeprofiler kommer att genomföras på nyanställda. Utöver det har vidare grupputvecklingsinsatser kring konflikthantering samt feedback utförts.

Personalförändringar och ersättningsrekryteringar har skett inom driftgrupperna och kontorsgruppen på företaget på grund av medarbetare som sökt sig vidare till andra arbetsgivare samt pensionsavgång. På grund av verksamhetens utveckling och vidare tillväxt rekryterade AB Tranåsbestäder under året en projektledare som började arbeta tillsammans med bolagets byggchef på våra planerade och framtida byggprojekt.

Sjukfrånvaron har varit lägre under året än året innan och uppgick till 2,14 procent. Sjukfrånvaron uppgick år 2023 till 3,49 procent. AB Tranåsbestäder kommer att jobba vidare med sina medarbetares motivation i sitt arbete och kommer kontinuerligt arbeta vidare med att förbättra arbetssituationen. Detta för att säkerställa att medarbetarna fortsätter att vara nöjda med AB Tranåsbestäder som arbetsgivare.

Kvalitets- och hållbarhetsarbete

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

Under året har AB Tranåsbestäder inlett arbetet med Hållbarhetsredovisning enligt CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive. CSRD är ett EU-direktiv som syftar till att förbättra företags hållbarhetsrapportering. Direktivet ställer krav på att stora företag och börsnoterade bolag rapporterar om

sin påverkan på miljö och samhälle, hållbarhetsmål, affärsstrategi och riskhantering. Syftet är att öka transparensen och jämförbarheten av hållbarhetsinformation, vilket underlättar för beslutsfattandet för investerare och andra intressenter. CSRD infördes i svensk lag i juli 2024 och innebär att hållbarhetsinformation nu är en integrerad del av årsredovisningen. CSRD-redovisningen omfattar koncernen Tranås Stadshus AB.

Sociala Hållbarhetsprojekt

Under 2024 har Tranås bostäder fortsatt att utveckla initiativet Trygga grannar, som är en viktig del av bolagets arbete med social hållbarhet. Syftet är att motverka våld i nära relationer och stärka tryggheten i bostadsområden genom att öka medvetenheten bland fastighetsägare och hyresgäster. Initiativet uppmuntrar till att hälsa på sina grannar samt att agera och reagera vid misstanke om att en granne far illa. Arbetet ligger i linje med Tranås kommuns strategi för brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete och bidrar samtidigt till de globala hållbarhetsmålen.

Ett samarbete kring Trygga grannar har inletts med Länsstyrelsen i Jönköpings län och flera andra fastighetsaktörer, såsom Hyresgästföreningen och Vätterhem. Samarbetet har bidragit till att samhällsproblemet fått större utrymme på kommunstyrelsenivå under året, vilket visar att frågan prioriteras på ett övergripande plan i Tranås. I samarbete med de övriga aktörerna har bland annat filmer tagits fram som belyser våld i nära relation från flera perspektiv. Syftet med filmerna är att sprida kunskap om vikten av att ha civilt mod att se, fråga och agera och de lyfter även andra aspekter såsom ekonomiskt våld och barns utsatthet. Barnperspektivet har varit särskilt viktigt i arbetet, exempelvis har de informationsblad som satts upp i trapphusen placerats på lägre höjd, så att även barn ska kunna ta del av budskapet. Kommunikationsinsatserna har lett till att fler hittat information och sökt hjälp via kvinnojouren.

Under året har Tranås bostäder även varit med och utvärderat en utbildning riktad till fastighetsbranschen, som kommer att lanseras under 2025. Utbildningen kommer bli ett värdefullt verktyg för att fortsätta sprida kunskap och stärka arbetet mot våld i nära relationer.

Tranås bostäder har även fortsatt att sponsra näringsliv, kulturliv och framför allt föreningar med ungdomsverksamhet. Idrottsrörelsen är viktig för att skapa trygghet och gemenskap samt att bidra till hälsa och en sund samhällsutveckling.

Ekonomiska och ekologiska hållbarhetsprojekt

Tranås bostäder arbetar med ambitiösa mål inom hållbarhet och energieffektivisering, där målet är att minska el-, vatten- och fjärrvärmeanvändningen med 10 procent mellan 2019 och 2025. Resultaten hittills visar att arbetet går över förväntan. Sedan 2019 har energiförbrukningen i det befintliga fastighetsbeståndet minskat med 14,2 procent, vilket innebär att målet redan har överträffats och det med ett år kvar till slutdatumet.

Under 2024 har Tranås bostäder fortsatt att minska energianvändningen, särskilt inom fjärrvärme, där en besparing på 3,7 procent har uppnåtts. Enbart denna minskning har lett till en kostnadsbesparing på 1,5 miljoner kronor under året. Dessa framgångar är resultatet av ett strukturerat och långsiktigt arbete med energieffektivisering, där både större projekt och mindre justeringar i fastigheternas drift har gett märkbara effekter.

Förväntad utveckling

I takt med att de stora nybyggnationerna färdigställs kommer Tranås bostäder att övergå till en mer förvaltande organisation på lokalsidan. Vårt fokus kommer att skifta mer mot bostadsutveckling framöver, vilket ligger helt i linje med att göra Tranås kommun attraktivt för fler och bidra till ökad inflyttning.

När koncernen Tranås Stadshus AB omfattas av CSRD-regelverket kommer AB Tranås bostäder även att omfattas av EU-taxonomin, även kallat EU:s gröna taxonomi, som syftar till att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. AB Tranås bostäder kommer då behöva avsätta resurser för detta arbete. Att arbeta med hållbarhet har varit och fortsätter att vara en viktig del i hur bolagets verksamhet bedrivs. Genom detta arbete skapar vi en hållbar verksamhet såväl kort- som långsiktigt och bidrar till kvalitativa miljöer för våra kunder både idag och i framtiden.

Ekonomi

Belopp i Tkr

Översikt resultat och ställning 2024-2020

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter	207 985	185 435	176 014	167 356	165 838
Resultat efter finansiella poster	7 641	4 867	-20 139	9 595	11 397
Balansomslutning	1 784 330	1 546 397	1 107 664	1 074 020	1 034 500
Soliditet (EK/TK) %	11,5	14,1	19,5	20,7	21,0
Skuldsättningsgrad (S/EK)	8,2	6,1	4,1	3,8	3,8
Antal förvaltade lägenheter	779	740	772	760	735
- varav servicelägenheter	264	264	264	252	252
Area bostäder	42 212	38 800	40 756	39 871	38 053
Area lokaler	132 257	119 898	124 554	124 788	124 768

Eget kapital

2024-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reserv- fond	Bal res inkl årets res		
Ingående balans	1 850	60 501	135 649		198 000
Utdelning			-2 000		-2 000
Ovillkorat aktieägartillskott			4 000		4 000
Fusionsresultat			-1 951		-1 951
Årets resultat			-19 804		-19 804
Vid årets utgång	1 850	60 501	115 894		178 245

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 115 893 973, disponeras enligt följande:

	Belopp i Tkr
Utdelning, [18 500 aktier * 108 kr per aktie]	2 000
Balanseras i ny räkning	113 894
Summa	115 894

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.

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	5	205 545	178 706
Övriga förvaltningsintäkter	6	2 440	6 729
		207 985	185 435
Fastighetskostnader	7,8,9,10,11	-151 022	-133 404
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10,11	-17 683	-14 053
Övriga förvaltningskostnader		-529	-11 190
Rörelseresultat		38 751	26 788
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1,12	1 835	139
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-32 945	-22 060
Resultat efter finansiella poster		7 641	4 867
Bokslutsdispositioner	14	-13 383	-4 367
Resultat före skatt		-5 742	500
Skatt på årets resultat	15	-14 062	-2 006
Årets resultat		-19 804	-1 506

2025041706976

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	16	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	17,18	1 334 160	962 321
Inventarier, verktyg och installationer	19	62 513	48 714
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	315 923	285 378
		1 712 596	1 296 413
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21	25	51 694
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	6 310	6 310
Andra långfristiga fordringar	25	229	278
		6 564	58 282
Summa anläggningstillgångar		1 719 160	1 354 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		323	256
Fordringar hos koncernföretag		20 567	85 403
Aktuell skattefordran		1 523	1 350
Övriga fordringar		11 503	7 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	3 938	3 205
		37 854	98 147
<i>Kassa och bank</i>	2	27 316	93 555
Summa omsättningstillgångar		65 170	191 702
SUMMA TILLGÅNGAR		1 784 330	1 546 397

2025041706977

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	28	1 850	1 850
Reservfond		60 501	60 501
		<u>62 351</u>	<u>62 351</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		135 698	137 155
Årets resultat		-19 804	-1 506
		<u>115 894</u>	<u>135 649</u>
Summa eget kapital		<u>178 245</u>	<u>198 000</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	29	34 590	24 590
Periodiseringsfonder		178	-
		<u>34 768</u>	<u>24 590</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	32 334	18 276
		<u>32 334</u>	<u>18 276</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	30	1 423 969	1 190 184
		<u>1 423 969</u>	<u>1 190 184</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		43 140	30 240
Leverantörsskulder		46 946	62 430
Övriga kortfristiga skulder		405	417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	24 523	22 260
		<u>115 014</u>	<u>115 347</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 784 330</u>	<u>1 546 397</u>

2025041706978

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7 641	4 867
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3	39 693	46 237
		47 334	51 104
Betald inkomstskatt		-177	317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		47 157	51 421
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		65 313	-73 780
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-41 277	30 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten		71 193	8 230
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-432 500	-261 389
Fusion		-1 951	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-51 584
Avyttring av finansiella tillgångar		51 718	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-382 733	-312 973
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		653	972
Erhållna aktieägartillskott		4 000	5 300
Upptagna lån		246 685	399 362
Lämnade koncernbidrag		-4 036	-5 339
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-2 000	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		245 302	398 295
Årets kassaflöde		-66 238	93 552
Likvida medel vid årets början		93 554	3
Likvida medel vid årets slut	2	27 316	93 555

Noter till kassaflödesanalysen

Not 1 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	1 833	137
Erlagd ränta	-32 945	-22 060
	-31 110	-21 921

Not 2 Likvida medel

<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	2024-12-31	2023-12-31
Kassamedel	2	2
Bankmedel	27 314	93 553
	<u>27 316</u>	<u>93 555</u>

Not 3 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	48 019	39 927
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	573	10 709
Nedskrivningar	7 700	-
Återföring nedskrivningar	-16 600	-4 400
Övriga poster	1	1
	<u>39 693</u>	<u>46 237</u>

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.

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	År
<i>Förvärvade immateriella tillgångar</i>	
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:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader:	
- 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
Övriga avskrivningar:	
- 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 anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

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

Skatt

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

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

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

Intäkter

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

Ränta och utdelning

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

Koncernbidrag

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

Fusion

Fusionen mellan dotterföretagen och moderföretaget har redovisats i enlighet med BFAR 2020:5 'Redovisning av fusion'. Koncernvärdemetoden har tillämpats vilket innebär att moderföretaget har redovisat de fusionerade dotterföretagens tillgångar och skulder till de värden dessa hade i koncernredovisningen.

Not 5 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter bostäder	37 710	32 961
Hysesbortfall bostäder	-1 438	-834
Hysesintäkter bostäder blockförhyrt	26 407	25 021
Rabatt bostäder	-34	-41
Tillval	678	654
Gästrumslägenhet	16	4
Hysesintäkter lokaler	142 988	121 666
Hysesbortfall lokaler	-1 888	-1 697
Hysesintäkter garage, p-platser	1 251	1 064
Hysesbortfall garage, p-platser	-145	-92
Summa	205 545	178 706

Not 6 Övriga förvaltningsintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ersättning från hyresgäster	95	34
Extern förvaltning	397	521
Övriga intäkter	1 948	6 174
Summa	2 440	6 729

Not 7 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
Personal	-12 671	-11 158
Fastighetsskötsel	-10 581	-8 170
Felavhjälpande åtgärder	-14 004	-12 208
Underhåll	-25 196	-21 207
	-62 452	-52 743
<i>Uppvärmning</i>		
Bränslekostnader	-15 021	-11 827
	-15 021	-11 827
<i>Övrig förbrukning</i>		
Fastighetsel	-10 560	-10 226
Vatten	-3 691	-2 781
Sophantering	-3 269	-3 290
	-17 520	-16 297
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Försäkring	-2 258	-1 822
Medel till hyresgästföreningen	-398	-385
Av- och nedskrivningar	-38 874	-35 268
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-1 934	-1 745
Övrigt	-12 565	-13 317
	-56 029	-52 537
Summa	-151 022	-133 404

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>KPMG AB, Lisa Tenggren</i>		
Revisionsuppdrag	-208	-198
Andra uppdrag	-	-
<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.

2025041706985

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
Sverige	24	14	24	14
Totalt	24	14	24	14

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	30%	30%
Övriga ledande befattningshavare	40%	40%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och ersättningar	-13 536	-12 689
Sociala kostnader	-7 094	-6 442
(varav pensionskostnad) 1)	(-2 322)	(-2 057)
varav Styrelse och VD	-1 452	-1 533
varav Övriga anställda	-12 084	-11 156

1) Av företagets pensionskostnader avser -380 (f.å. -362) 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	720	3 234
Mellan ett och fem år	206	51
	<u>926</u>	<u>3 285</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	3 383	4 997

Leasingavgifter avser främst inhyrning av moduler. År 2021 tecknades leasingavtal avseende modullösning för skolverksamhet under 36 månader, vilken uppgår till majoriteten av ovan belopp.

Not 11 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-40 569	-34 046
Inventarier, verktyg och installationer	-7 450	-5 881
	<u>-48 019</u>	<u>-39 927</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-47 774	-39 668
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-245	-259
	<u>-48 019</u>	<u>-39 927</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader, nedskrivning	-7 700	-
Fastighetskostnader, återföring nedskrivning	16 600	4 400
	<u>8 900</u>	<u>4 400</u>

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, externa	1 833	139
Summa	1 833	139

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kreditavgifter, borgen	-4 949	-3 148
Räntekostnader, externa	-27 996	-18 912
Summa	-32 945	-22 060

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	-10 000	-
Koncernbidrag, erhållna	653	972
Koncernbidrag, lämnade	-4 036	-5 339
Summa	-13 383	-4 367

Not 15 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-21	-376
Skatt hänförlig till tidigare år	18	18
Uppskjuten skatt	-14 059	-1 648
	<u>-14 062</u>	<u>-2 006</u>

Avstämning av effektiv skatt

		2024-01-01- 2024-12-31		2023-01-01- 2023-12-31
Resultat före skatt	Procent	-5 743	Procent	500
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	1 183	20,6%	-103
Ej avdragsgilla kostnader	32,0%	-1 839	40,8%	-2 364
Ej skattepliktiga intäkter	-59,8%	3 435	-0,2%	12
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	-	-0,5%	32
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,3%	18	-0,3%	18
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	1	0,0%	-
Förändring av uppskjuten skatt (avseende temporära skillnader)	244,8%	-14 058	0,0%	-
Ökning av kvarstående negativt räntenetto	31,1%	-1 789		
Övrigt	17,6%	-1 013	-79,8%	399
Redovisad effektiv skatt	244,9%	-14 062	401,2%	-2 006

Not 16 Goodwill

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	615	615
Vid årets slut	615	615
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-615	-615
Vid årets slut	-615	-615
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 17 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 386 314	1 391 562
-Nyanskaffningar	280 415	25 401
-Rörelseförvärv	143 124	-
-Avyttringar och utrangeringar	-6 485	-30 649
Vid årets slut	1 803 368	1 386 314
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-401 594	-387 007
-Rörelseförvärv	-14 809	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	10 831	19 459
-Årets avskrivning	-50 136	-34 046
Vid årets slut	-455 708	-401 594
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-22 400	-26 800
- Årets nedskrivning	-7 700	-
- Årets återföring	16 600	4 401
Redovisat värde vid årets slut	1 334 160	962 321

Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	82 654	51 703

Not 18 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 659 494	1 660 005
Vid årets slut	2 672 600	1 659 494

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

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

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

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	104 668	102 776
-Nyanskaffningar	18 507	4 954
-Rörelseförvärv	3 863	-
-Avyttringar och utranteringar	-4 068	-3 062
	122 970	104 668
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-55 954	-53 129
-Rörelseförvärv	-1 100	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utranteringar	3 922	3 056
-Årets avskrivning	-7 325	-5 881
	-60 457	-55 954
Redovisat värde vid årets slut	62 513	48 714

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	285 378	53 858
Färdigställda	-282 836	-23 341
Investeringar	313 381	254 861
Redovisat värde vid årets slut	315 923	285 378

2025041706989

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	51 694	25
-Förvärv via fusion	20 264	50 469
-Avyttring via fusion	-70 733	-
Villkorade kapitaltillskott	-1 200	1 200
Redovisat värde vid årets slut	25	51 694

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
Tranåsbestäder Utveckling AB, 559290-4055, Tranås	25 000	100	25
			25

Not 22 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 310	6 310
Redovisat värde vid årets slut	6 310	6 310

Not 23 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

	2024-12-31 Redovisat värde	Verkligt värde	2023-12-31 Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	-	-	-	1 766
	-	-	-	1 766

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 0 Mkr (f.å. 145 Mkr). Swapparna betalas med fast ränta respektive en fast ränta plus KPI-ränta vad gäller realränteswappen. Den totala låneskulden med rörlig ränta är 318 Mkr (f.å. 601 Mkr).

Not 24 Uppskjuten skatt

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
2024-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	1 334 160	1 177 199	156 960
Uppskjuten skatteskuld			32 334
2023-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	962 321	873 604	88 716
Uppskjuten skatteskuld			18 276

Not 25 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	278	363
-Tillkommande fordringar	131	87
-Reglerade fordringar	-180	-172
Redovisat värde vid årets slut	229	278

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Förskottsbetalda fakturor	3 938	3 205
	3 938	3 205

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 115 893 973, disponeras enligt följande:

<i>(Belopp i Tkr)</i>	<i>2024-12-31</i>
Utdelning [18 500 aktier * 108 kr per aktie]	2 000
Balanseras i ny räkning	113 894
	115 894

Not 28 Antal aktier och kvotvärde

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Stamaktier, antal	18 500	18 500
Kvotvärde, kr	100	100

Not 29 Ackumulerade överavskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Maskiner och inventarier	34 590	24 590
	34 590	24 590

Not 30 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 423 969	1 164 384
Övriga skulder	-	-
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	25 800
Övriga skulder	-	-

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
<i>Tranås Kommun har ställt borgen för samtliga lån.</i>		

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	17 303	15 291
Upplupna kostnadsräntor	3 808	3 148
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	628	650
Upplupna semesterlöner	684	725
Övriga poster	2 100	2 445
	24 523	22 259

Not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantifond Fastigo	252	225

Not 33 Koncernuppgifter

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 24,2 % (f å 23,8 %) av inköpen och 0,2 % (f å 0,3 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 34 Fusion

Under året har fusion genomförts avseende dotterbolagen Nötskrikan 10 i Tranås Fastighet AB (org.nr 559422-5541), Tranås Dronstjärnan 10 AB (org.nr 559071-7970) samt Tranås Norrmalm 16 AB (org.nr 559069-7164).

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i bolagen per aktuell fusionsdag framgår nedan.

	<i>Belopp i Tkr</i>
Nötskrikan 10 i Tranås Fastighet AB (559422-5541)	
<i>Fusion verkställd 2024-01-03</i>	
Nettoomsättning	559
Rörelseresultat	559
Anläggningstillgångar	58 073
Omsättningstillgångar	4 246
Skulder	61 567
Tranås Dronstjärnan 10 AB (559071-7970)	
<i>Fusion verkställd 2024-10-21</i>	
Nettoomsättning	1 843
Rörelseresultat	477
Anläggningstillgångar	13 569
Omsättningstillgångar	3 166
Obeskattade reserver	178
Skulder	45
Tranås Norrmalm 16 AB (559069-7164)	
<i>Fusion verkställd 2024-10-21</i>	
Nettoomsättning	2 128
Rörelseresultat	713
Anläggningstillgångar	17 484
Omsättningstillgångar	2 941
Skulder	22

Underskrifter

Tranås den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Magnus Nilsson
Verkställande direktör

Krister Rydholm
Styrelseordförande

Tommy Färnemyhr
Styrelseledamot

Leif Osbeck
Styrelseledamot

Hedvid Lindqvist
Styrelseledamot

Palle Rosén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Lisa Tenggren, Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Tranåsbestäder för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Tranåsbestäder finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



2025041706996

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Tranåsbestäder för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar förlusten 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 AB Tranåsbestäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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.

Jönköping den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Lisa Tenggren
Auktoriserad revisor

2025041706997

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LISA TENGGREN

Undertecknare

Serienummer: 323e0b3f00d6c5[...]6ec30046dbb7a

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-02-17 14:57:05 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstempel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: PEDYO-IXEY-DEGTN-JECZS-ZE12S-KID00