

Årsredovisning för  
**AB Tranåsbestäder**  
556053-6491

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AB Tranåsbestäder intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-08. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Tranås 2023-03-20



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 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Tranås kommun äga, förvärva, avyttra, bebygga och förvalta fastigheter omfattande bostäder, kommunala verksamhetslokaler, kommersiella lokaler och industrilokaler. På uppdrag ska vi förvalta kommunala fastigheter. Bolagets verksamhet kan därtill omfatta uppförande av småhus till försäljning. AB Tranås bostäder är ett helägt dotterbolag till Tranås Stadshus AB.

### Viktiga händelser under året

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

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

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

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

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

### Styrelse

#### Styrelseledamöter

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

#### Styrelsesuppleanter

Bodil Nordgren  
Birgitta Eliasson  
Per Ulfso  
Roger Berglund  
Richard Katisko

### Verkställande direktör

Magnus Nilsson

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden. II

## Revisorer

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

## Organisationsanslutningar

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

## Fastighetsförvaltning

### Uthyrningsläget

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

### Omflyttning

| Område              | Tot lgh -22 | Antal -22  | % -22     | Antal -21  | % -21     |
|---------------------|-------------|------------|-----------|------------|-----------|
| Furan 1, 2          | 22          | 4          | 18        | 7          | 32        |
| Fabriken 25, 26     | 193         | 47         | 24        | 44         | 23        |
| Grävlingen 20       | 46          | 8          | 17        | 6          | 13        |
| Lyktan 10           | 17          | 5          | 29        | 6          | 35        |
| Södra Dalen 7       | 3           | 1          | 33        | 1          | 33        |
| Norrmalm 14         | 28          | 9          | 32        | 10         | 36        |
| Biljarden 14        | 32          | 25         | 78        | 3          | 9         |
| Södra Dalen 9       | 16          | 3          | 19        | 5          | 31        |
| Vitsippan 17        | 25          | 2          | 8         | 1          | 4         |
| <b>Summa</b>        | <b>382</b>  | <b>104</b> | <b>27</b> | <b>83</b>  | <b>22</b> |
| <b>Seniorboende</b> |             |            |           |            |           |
| Berget 1            | 84          | 23         | 27        | 18         | 21        |
| Södra Dalen 7       | 24          | 6          | 25        | 6          | 25        |
| Södermalm 11        | 18          | 3          | 17        | 4          | 22        |
| <b>Summa</b>        | <b>126</b>  | <b>32</b>  | <b>25</b> | <b>28</b>  | <b>22</b> |
| <b>Totalt</b>       | <b>508</b>  | <b>136</b> | <b>27</b> | <b>111</b> | <b>22</b> |

### Hyresförhandlingar

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

### Underhåll och renovering

#### Stadshuset

Vi genomförde utbyte av dränering samt fönsterrenovering i två etapper, där första etappen utfördes 2022 och etapp två kommer att utföras 2023. I samband med fönsterrenoveringen kompletterade vi

MV  
Sh

2023050500144

med en extra isolerruta för att förbättra fönstrens energivärde samt installerade ett moderniserat inbrotts- och passagesystem.

#### *Idrottshuset*

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

#### *Fabriken 25 samt Fabriken 26 (Ydrevägen 5-11)*

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

#### *Bredstorps idrottsplats*

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

#### *Ängarydsskolan*

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

#### *Energiåtgärder*

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

## **Fastighetsutveckling**

### **Om- och nybyggnationer**

#### *Kvarteret Ametisten 10, LSS-boende 2*

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

#### *Kvarteret Grusåsen 3, Junkaremålsskolan*

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

#### *Stadshuset*

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

### **Förstudier och beslut**

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

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

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

*Vi har under året:*

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

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

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

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

### **Medarbetarskap**

HR-arbetet på AB 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 3,5% vilket är en försämring jämfört med 2021 och 2020. I jämförelse med 2021 ligger samtliga områden lägre där ledarskap, arbetssituation, lojalitet och stolthet har sjunkit allra mest. Samtliga områden, förutom arbetsmiljö och likabehandling, ligger också lägre än mätningen 2020. Mest nöjda är medarbetarna inom områdena likabehandling och arbetsmiljö. Minst nöjda är medarbetarna fortsatt inom området arbetssituation.

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

Den grupputvecklingsinsats som tidigare har inletts för respektive avdelning har fortsatt under året. Arbetet sker med hjälp av beteendeprofiler samt mätning av effektivitet och samarbete i respektive arbetsgrupp och syftar till att skapa förståelse för varandra och tydlighet i arbetssituationen. Alla grupper har nu genomgått denna process och arbetet kommer att följas upp under året som kommer för att säkerställa att identifierade aktiviteter genomförs och leder till bestående förbättringar.

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

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

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

### **Kvalitet och miljö**

Under 2022 har vi inlett vårt arbete med att ta fram en strategisk hållbarhetsplan. Vi har tagit flera steg framåt i vårt hållbarhetsarbete men det finns också områden där vi kan förbättra oss ytterligare. I arbetet med nyproduktion av skolbyggnader är ambitionen att vi under produktionsfasen ska ha så låg CO<sup>2</sup> påverkan som möjligt både vad gäller materialval samt konstruktionsdelar, exempelvis betong. 

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

### Samhällsengagemang och trygghet

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

### Förväntad utveckling

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

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

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

## Ekonomi

Belopp i Tkr

### Översikt resultat och ställning 2022-2018

|                                   | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Rörelseintäkter                   | 172 141    | 167 356    | 165 838    | 161 762    | 149 472    |
| Resultat efter finansiella poster | -20 141    | 9 595      | 11 397     | 12 712     | 18 476     |
| Balansomslutning                  | 1 107 664  | 1 074 020  | 1 034 500  | 993 739    | 915 658    |
| Soliditet (EK/TK) %               | 19,5       | 20,7       | 21,0       | 21,0       | 22,3       |
| Skuldsättningsgrad (S/EK)         | 4,1        | 3,8        | 3,8        | 4,1        | 3,8        |
| Antal förvaltade lägenheter       | 772        | 760        | 735        | 735        | 735        |
| - varav servicelägenheter         | 264        | 252        | 252        | 252        | 252        |
| Area bostäder                     | 40 756     | 39 871     | 38 053     | 38 053     | 38 053     |
| Area lokaler                      | 124 554    | 124 788    | 124 768    | 124 104    | 123 854    |

### Eget kapital

| 2022-12-31                    | Bundet eget kapital |               | Fritt eget kapital     | Summa          |
|-------------------------------|---------------------|---------------|------------------------|----------------|
|                               | Aktiekapital        | Reserv-fond   | Bal res inkl årets res |                |
| Ingående balans               | 1 850               | 60 501        | 137 096                | 199 447        |
| Utdelning                     |                     |               | -3 000                 | -3 000         |
| Ovillkorat aktieägartillskott |                     |               | 13 000                 | 13 000         |
| Årets resultat                |                     |               | -13 241                | -13 241        |
| <b>Vid årets utgång</b>       | <b>1 850</b>        | <b>60 501</b> | <b>133 855</b>         | <b>196 206</b> |

*MM*  
*Sh*

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

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

|                                               | <i>Belopp i Tkr</i> |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| Utdelning, [18 500 aktier * 108 kr per aktie] | 2 000 000           |
| Balanseras i ny räkning                       | <u>131 854 761</u>  |
| <b>Summa</b>                                  | <b>133 854 761</b>  |

Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets ekonomiska ställning samt möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Utdelningen påverkar bolagets soliditet som efter utdelning, allt annat lika, skulle uppgå till 19,3 %. Bolagets soliditet bedöms även efter den föreslagna utdelningen och under rådande marknadsförutsättningar motsvara de krav som ställs för den verksamhet bolaget bedriver.

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

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

## Resultaträkning

| Belopp i Tkr                                        | Not         | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                     | 5           | 172 141                   | 163 855                   |
| Övriga förvaltningsintäkter                         | 6           | 3 873                     | 3 501                     |
|                                                     |             | <u>176 014</u>            | <u>167 356</u>            |
| Fastighetskostnader                                 | 7,8,9,10,11 | -146 866                  | -132 218                  |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 8,9,10,11   | -30 679                   | -11 846                   |
| Övriga förvaltningskostnader                        |             | -2 738                    | -333                      |
|                                                     |             | <u>-4 269</u>             | <u>22 959</u>             |
| <b>Rörelseresultat</b>                              |             |                           |                           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>             |             |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter           | 1,12        | 20                        | 24                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter          | 13          | -15 892                   | -13 388                   |
|                                                     |             | <u>-20 141</u>            | <u>9 595</u>              |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            |             |                           |                           |
| Bokslutsdispositioner                               | 14          | 5 482                     | -3 277                    |
|                                                     |             | <u>-14 659</u>            | <u>6 318</u>              |
| <b>Resultat före skatt</b>                          |             |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                             | 15          | 1 416                     | -1 699                    |
|                                                     |             | <u>-13 241</u>            | <u>4 619</u>              |
| <b>Årets resultat</b>                               |             |                           |                           |

2023050500149

MW

## Balansräkning

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

2023050500150

21

*MV Sh*

## Balansräkning

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

2023050500151

LT

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i Tkr</i>                                                                 | <i>Not</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |            | -20 141                           | 9 595                             |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 3          | 48 835                            | 38 385                            |
|                                                                                     |            | 28 694                            | 47 980                            |
| Betald inkomstskatt                                                                 |            | 200                               | -124                              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>28 894</b>                     | <b>47 856</b>                     |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        |            | -11 541                           | 472                               |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |            | 9 074                             | -16 252                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>26 427</b>                     | <b>32 076</b>                     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |            | -69 944                           | -81 732                           |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |            | -                                 | 221                               |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   |            | -157                              | -117                              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-70 101</b>                    | <b>-81 628</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Erhållna aktieägartillskott                                                         |            | 13 000                            | -                                 |
| Upptagna lån                                                                        |            | 33 676                            | 48 178                            |
| Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare                                  |            | -3 000                            | -2 000                            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>43 676</b>                     | <b>46 178</b>                     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>2</b>                          | <b>-3 374</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>1</b>                          | <b>3 375</b>                      |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 2          | <b>3</b>                          | <b>1</b>                          |

### Noter till kassaflödesanalysen

#### Not 1 Betalda räntor och erhållen utdelning

|                    | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Erhållen utdelning | 2                                 | 2                                 |
| Erhållen ränta     | 18                                | 22                                |
| Erlagd ränta       | -15 892                           | -13 388                           |

#### Not 2 Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

|            | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|------------|-------------------|-------------------|
| Kassamedel | 3                 | 1                 |

#### Not 3 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

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

## Noter

### Not 4 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Immateriella anläggningstillgångar

##### Övriga immateriella anläggningstillgångar

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

#### Avskrivningar

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

#### Immateriella anläggningstillgångar

##### Förvärvade immateriella tillgångar

Goodwill

Ar

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:

LT

MV SL

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

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

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

### **Leasing**

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### *Operationella leasingavtal*

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

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

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

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

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

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

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

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

#### *Värdering av finansiella skulder*

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

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet L

och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

#### **Säkring av ränterisk**

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

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

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

#### **Ersättningar till anställda**

##### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

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

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

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

##### **Avgiftsbestämda planer**

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

##### **Förmånsbestämda planer**

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

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

#### **Skatt**

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

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

nuvärdesberäknats.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

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

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

### Intäkter

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

### Ränta och utdelning

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

### Koncernbidrag

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

## Not 5 Nettoomsättning

### Nettoomsättning per rörelsegren

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

## Not 6 Övriga förvaltningsintäkter

|                             | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ersättning från hyresgäster | 32                        | 70                        |
| Extern förvaltning          | 459                       | 290                       |
| Övriga intäkter             | 3 382                     | 3 141                     |
| <b>Summa</b>                | <b>3 873</b>              | <b>3 501</b>              |

**Not 7 Fastighetskostnader**

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

**Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

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

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

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

**Medelantalet anställda**

|               | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | Varav män | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | Varav män |
|---------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| Sverige       | 22                        | 13        | 22                        | 13        |
| <b>Totalt</b> | <b>22</b>                 | <b>13</b> | <b>22</b>                 | <b>13</b> |

2023050500157

**Redovisning av könsfördelning i företagsledning**

|                                  | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| <i>Andel kvinnor</i>             |            |            |
| Styrelsen                        | 20%        | 0 %        |
| Övriga ledande befattningshavare | 40%        | 40 %       |

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

|                            | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner och ersättningar     | -11 319                   | -11 560                   |
| Sociala kostnader          | -4 791                    | -5 037                    |
| (varav pensionskostnad) 1) | (-1052)                   | (-1 140)                  |
| <br>                       |                           |                           |
| varav Styrelse och VD      | -1 440                    | -1 377                    |
| varav Övriga anställda     | -9 879                    | -10 183                   |

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

**Avgångsvederlag**

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

**Not 10 Operationell leasing - leasetagare**

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

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

**Not 11 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

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

M Sh

2023050500158

**Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                        | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, externa | 20                        | 24                        |
| <b>Summa</b>           | <b>20</b>                 | <b>24</b>                 |

**Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                         | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kreditavgifter, borgen  | -3 140                    | -3 021                    |
| Räntekostnader, externa | -12 752                   | -10 367                   |
| <b>Summa</b>            | <b>-15 892</b>            | <b>-13 388</b>            |

**Not 14 Bokslutsdispositioner**

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

**Not 15 Skatt på årets resultat**

|                                  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad            | -                         | -1                        |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 94                        | -                         |
| Uppskjuten skatt                 | 1 323                     | -1 698                    |
|                                  | <b>1 417</b>              | <b>-1 699</b>             |

**Avstämning av effektiv skatt**

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

2023050500159

*MW*  
*Sh*

**Not 16 Goodwill**

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

**Not 17 Byggnader och mark**

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

**Not 18 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

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

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

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

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

2023050500160

*WV*  
*Sh*

**Not 19 Inventarier, verktyg och installationer**

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

**Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

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

**Not 21 Andelar i koncernföretag**

|                                         | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b> |            |            |
| -Vid årets början                       | 25         | -          |
| -Förvärv                                | -          | 25         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>25</b>  | <b>25</b>  |

**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              |
|                                                   |               |     | <u>25</u>       |

**Not 22 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

|                                         | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b> |              |              |
| -Vid årets början                       | 6 310        | 6 310        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>6 310</b> | <b>6 310</b> |

2023050500161

MW SL

## Not 23 Finansiella instrument och riskhantering

### Derivat och finansiell riskhantering

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

### Säkring av ränterisk

I syfte att begränsa eventuell ränterisk för den upplåning företaget har, som löper med rörlig ränta, har avtal avseende ränteswappar tecknats med 145 Mkr. Swapparna betalas med fast ränta respektive en fast ränta plus KPI-ränta vad gäller realränteswappen. Den totala låneskulden med rörlig ränta är 420 Mkr.

## Not 24 Uppskjuten skatt

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

## Not 25 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

|                                         | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> |            |            |
| -Vid årets början                       | 206        | 114        |
| -Tillkommande fordringar                | 157        | 92         |
| -Reglerade fordringar                   | -          | -          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>363</b> | <b>206</b> |

## Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                           | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Förskottsbetalda fakturor | 3 437        | 3 324        |
| Övriga poster             | 448          | 473          |
|                           | <b>3 885</b> | <b>3 797</b> |

2023050500162

*MW SL*

**Not 27 Disposition av vinst eller förlust**

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust  
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 133 854 761, disponeras enligt följande:

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

**Not 28 Antal aktier och kvotvärde**

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

**Not 29 Ackumulerade överavskrivningar**

|                          | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Maskiner och inventarier | 24 590        | 28 490        |
|                          | <b>24 590</b> | <b>28 490</b> |

**Not 30 Periodiseringsfonder**

|                                                    | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016 | -          | 610        |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017 | -          | 33         |
|                                                    | -          | <b>643</b> |

**Not 31 Långfristiga skulder**

|                                                         | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut                      | 601 528    | 500 808    |
| Övriga skulder                                          | -          | -          |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut                      | 196 764    | 267 408    |
| Övriga skulder                                          | -          | -          |

**Ställda säkerheter för övriga skulder**

|  | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
|  | Inga       | Inga       |

*Ställda säkerheter*

Tranås Kommun har ställt borgen för samtliga lån.

**Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

2023050500163

MV 

### Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

|                    | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter | Inga       | Inga       |

#### Eventalförpliktelser

|                     | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------|------------|------------|
| Garantifond Fastigo | 229        | 219        |

### Not 34 Koncernuppgifter

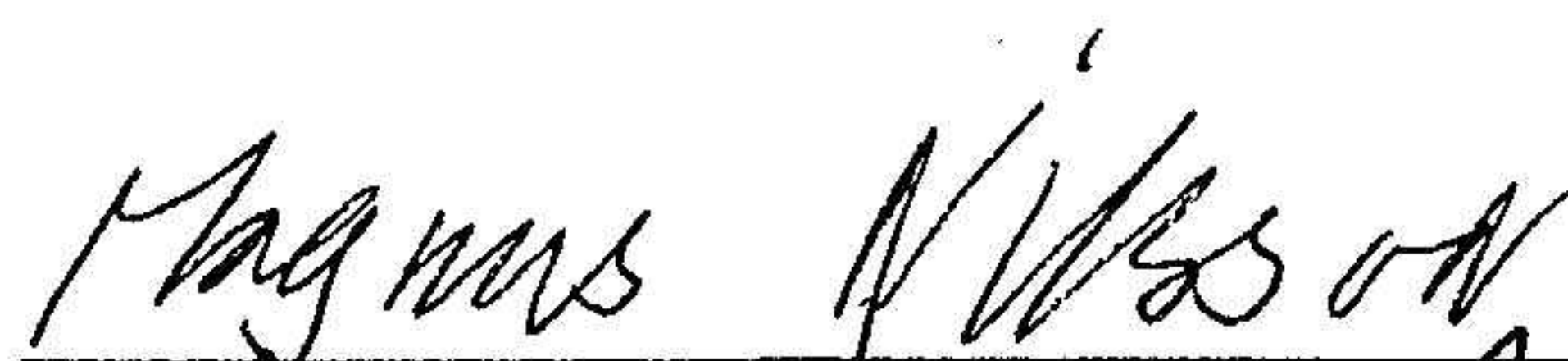
Företaget ingår i en koncern och omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Tranås Stadshus AB, org nr 556635-4899.

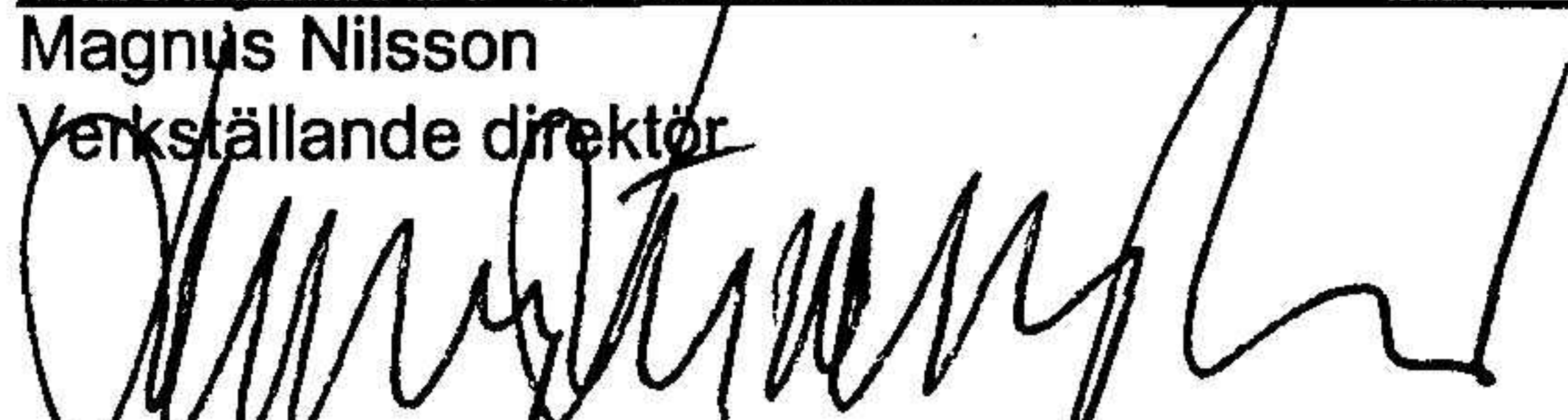
#### Inköp och försäljning inom koncernen

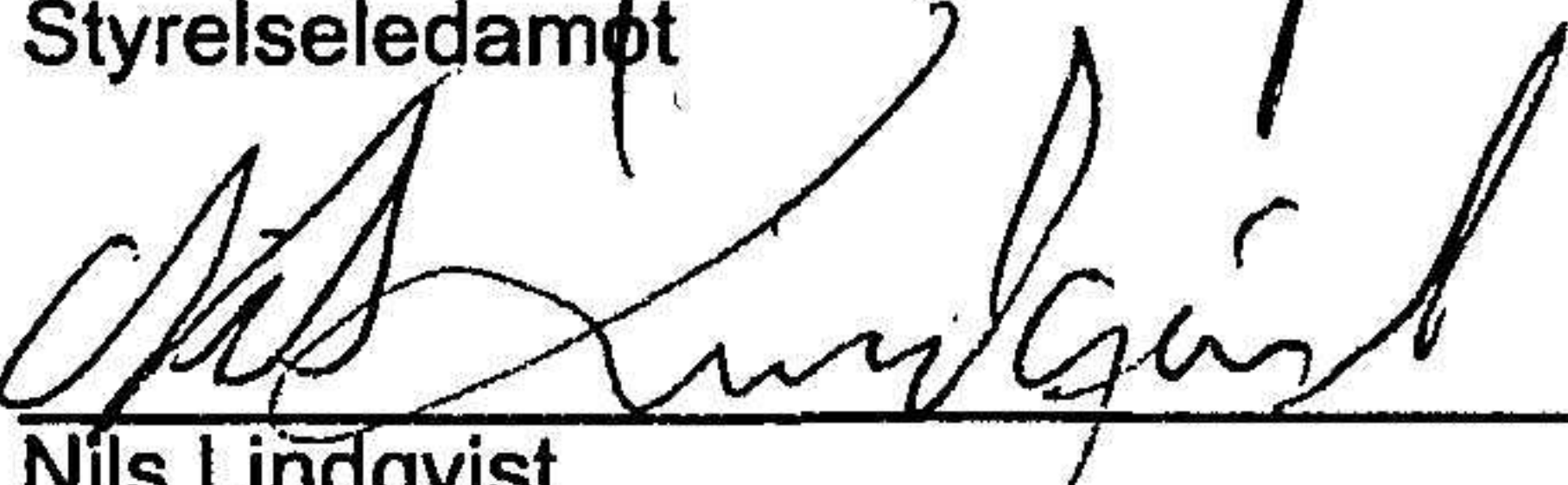
Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 17,2 % (f å 24,3 %) av inköpen och 0,2 % (f å 0 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.


### Underskrifter

Tranås 2023-02-09

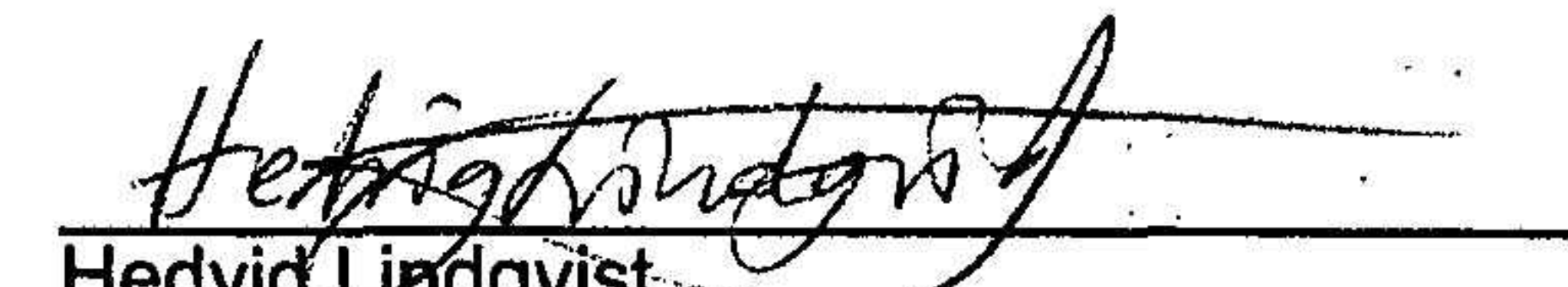
  
Magnus Nilsson  
Verkställande direktör

  
Tommy Färnemyhr  
Styrelseledamot

  
Nils Lindqvist  
Styrelseledamot

  
Krister Rydholm  
Styrelseordförande

  
Leif Osbeck  
Styrelseledamot

  
Hedvid Lindqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/2-2023

KPMG AB

  
Lisa Tenggren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Tranåsbestäders finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Tranåsbestäder för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Jönköping den 20 februari 2023

KPMG AB



Lisa Tenggren

Auktoriserad revisor