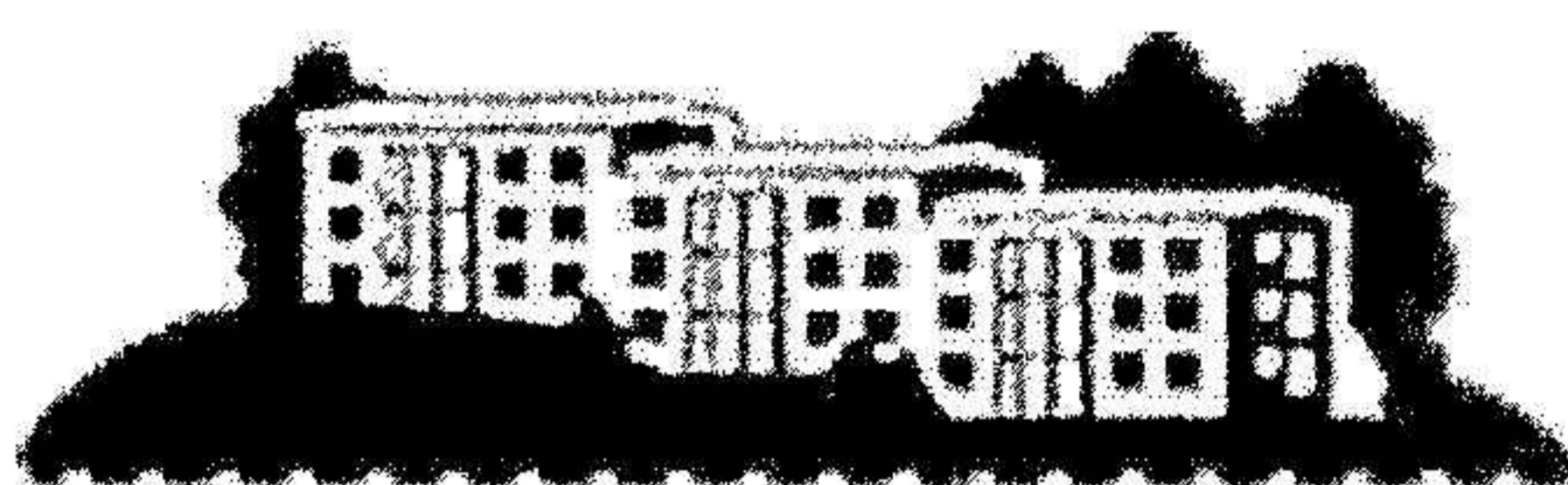


Styrelsen och verkställande direktören för

## AB Tranåsbestäder

Org nr 556053-6491



Tranåsbestäder

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10-11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11-22
Underskrifter	23

Undertecknad, verkställande direktör för AB Tranåsbestäder, intygar härmed att årsredovisningens resultaträkning samt balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma 2024-03-06. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar även att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalhandlingarna.

Tranås 2024-05-07

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

### 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

Året har präglats av en viss turbulens med otrygghet i omvärlden, stigande räntor och ökande priser på både material och energi. Tranås bostäder har dock hanterat dessa utmaningar väl och har fortsatt att investera, bygga och satsa framåt.

Under året har en ny affärsplan inklusive en hållbarhetsstrategi tagits fram. Dess innehåll ger ett ännu tydligare fokus på ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet för framtiden, vilket framför allt märks inom arbetet med fastighetsunderhåll, energieffektivisering samt prioriteringar inom investeringsobjekt och materialval.

Det nya ränteläget och ökade kostnader har påverkat oss under året och gjort att vi har behövt fokusera än mer på effektivisering och energibesparingsåtgärder för att hålla oss inom budget. Här har vi lyckats bra, samtidigt som det även fortsatt behövs fokus på att hålla kostnaderna nere.

En marknadsundersökning har genomförts för att undersöka intresset för ägarlägenheter samt egna hem inom området Junkaremålens strand. Ambitionen att erbjuda denna upplåtelseform beror på ett nytt ägardirektiv, som innebär att vi förutom hyresrätter även kan erbjuda äganderätt samt bostadsrätt till försäljning.

Våren 2023 nominerades bolaget i fyra olika kategorier inom Kundkristallen. Tack vare högst betyg från våra hyresgäster fick vi ta emot priset för Största Lyftet Serviceindex.

### Styrelse

#### Styrelseledamöter

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

#### Styrelsesuppleanter

Malin Göransson  
Veronica Holmstedt  
Jan Alm  
Kent Bergman  
Nils Lindqvist

### Verkställande direktör

Magnus Nilsson

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit sju 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 lekmannarevisor är Birgitta Andersson med Peter Rittmark som suppleant. *LT*

## Organisationsanslutningar

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

## Fastighetsförvaltning

### Uthyrningsläget

Andelen lediga lägenheter och lokaler ligger på historiskt låga nivåer med ett hyresbortfall på endast 1,47 procent, vilket är betydligt bättre än budget (2,5 procent). Orsakerna är sannolikt konkurrenskraftiga hyror, en effektiviserad uthyrningsprocess, ökad synlighet och effektiv marknadsföring gentemot potentiella nya hyresgäster.

Omflyttningsfrekvensen för 2023 blev 24 procent, vilket är lägre än tidigare år. (2022:27 procent, 2021:30 procent). Vid jämförelse med 2022 års siffror, bör tomställandet av fastigheten Biljarden tas i beaktande, eftersom detta påverkade resultatet för 2022 inför rivningen som skedde 2023. Trots 2023 års låga omflyttningstal ser vi, jämfört med 2022, en ökad omflyttning inom Vitsippan. Det beror sannolikt på att det gått några år sedan de första hyresgästerna flyttade in och att flera hyresgäster är nyblivna barnfamiljer som nu flyttar till hus. Området är mycket attraktivt, vilket innebär att vi snabbt hyr ut lägenheterna till nya hyresgäster.

### Omflyttning

Område	Tot lgh -23	Antal -23	% -23	Tot lgh -22	Antal -22	% -22
Furan 1, 2	22	5	23	22	4	18
Fabriken 25, 26	193	41	21	193	47	24
Grävlingen 20	46	7	15	46	8	17
Lyktan 10	17	8	47	17	5	29
Södra Dalen 7	3	1	33	3	1	33
Norrmalm 14	28	9	32	28	9	32
Biljarden 14	-	-	-	32	25	78
Södra Dalen 9	16	5	31	16	3	19
Vitsippan 17	25	11	44	25	2	8
<b>Summa</b>	<b>350</b>	<b>87</b>	<b>25</b>	<b>382</b>	<b>104</b>	<b>27</b>
<b>Seniorboende</b>						
Berget 1	84	20	24	84	23	27
Södra Dalen 7	24	-	-	24	6	25
Södermalm 11	18	5	28	18	3	17
<b>Summa</b>	<b>126</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>126</b>	<b>32</b>	<b>25</b>
<b>Totalt</b>	<b>476</b>	<b>112</b>	<b>24</b>	<b>508</b>	<b>136</b>	<b>27</b>

### Hyresförhandlingar

Årets hyresförhandling med Hyresgästföreningen har ännu inte resulterat i en överenskommelse och ärendet bereds vidare av Hyresmarknadskommittén. Vi inväntar ett förslag från oberoende part och räknar med att hyresförhandlingarna kommer att vara klara under tidig vår 2024.

### Underhåll och renovering

#### Simhallen (Grusåsen 3)

Ytskiktet på Simhallens tak har bytts ut till ett nytt papptak och samtidigt har underhållsarbete genomförts för att förbättra takets säkerhet. I Simhallens lilla bassäng har sandfiltret bytts ut för att säkra upp vattenkvaliteten.

#### Holavedsgymnasiet (Grusåsen 3)

Här har flera energibesparingsåtgärder genomförts och i två byggnader har ventilationssystemet med tillhörande ventilationsaggregat bytts ut. Samtidigt har tidsstyrning av ventilationssystemet installerats och luftmängden som tillförs i klassrummen har justerats, vilket bidrar till förbättrad inomhuskomfort. Byggnadernas värmesystem har byggts om och tre nya fjärrvärmecentraler har installerats. De

KT

befintliga elektriska varmvattenberedarna har tagits bort, vilket bidrar till en mer energieffektiv anläggning.

#### *Bredstorps Idrottsplats (Grusåsen 3)*

Multisportarenan har fått en ny konstgräsplan. Vid ishockeyrinken och bandyplanen har underhållsarbete på kylmaskiner och värmepump genomförts. Den överskottsvärme som kylmaskinerna genererar, återvinns nu och bidrar till uppvärmning av Junkaremålsskolan. Detta för att fortsatt kunna leverera överskottsvärme till Junkaremålsskolan, vilket bidrar till att minska förbrukningen av fjärrvärme.

#### *Östanå (Bärnstenen 4)*

På det särskilda boendet Östanå har kök och tvättstugor renoverats och mattor och belysning har bytts ut. Även re-lining av vatten- och avloppsrör har genomförts. Arbetet kommer att fortsätta under 2024.

#### *Återkommande lägenhetsunderhåll*

I samband med att konkurrensen om hyresgäster har ökat ställs högre krav på lägenheternas standard. I samband med omflyttning i beståndet genomförs ofta renovering av ytskikt med mera.

## **Fastighetsutveckling**

### **Om- och nybyggnationer**

#### *Junkaremålsskolan (Grusåsen 3)*

Utifrån behovet av skollokaler i Tranås, i dagsläget och för framtiden, pågår nu byggnationen av Junkaremålsskolan, årskurs F-6, för fullt. Arbetet sker i samverkan med NCC och skolan kommer stå klar till hösten 2024.

#### *Granelundsskolan (Humlan 1)*

I Tranås nya stadsdel byggs den helt nya Granelundsskolan med plats för cirka 600 elever i årskurs F-6. Projektet innefattar också en fullstor idrottshall med plats för 300 åskådare. Under året har arbetet påbörjats och bland annat har en ny väg (Tallvägen) byggts på råmark.

#### *Kungsparkens förskola (Vitsippan 17)*

Entreprenaden startades upp efter sommaren och befintlig byggnad har rivits till hälften. Vissa delar, där det finns skyddsrum och förråd, har bevarats. En ny byggnad med sammanlagt fyra avdelningar kommer att stå klar hösten 2024.

#### *Stadshotellet och biblioteket (Lyktan 10 och 11)*

Kvarteret Lyktan, med hotell, restaurang och biblioteksentré byggs om för att bli Tranås nya mötesplats. Hotellet övertar en angränsande butikslokal så att entréplan och lobby kan byggas om och flyttas fram till ett mer synligt och ljust läge mot Storgatan. Hörnet mot Storgatan byggs in och blir en del av lobbyn, för en ökad närhet till gatan. Hotellrets uteservering och matsal får en påbyggnad i form av en tunn takkonstruktion som möjliggör mer ljusinsläpp i uteservering och rum. En ny entré skapas till Biblioteket vilket gör att verksamheten kan få större och välkomnande entréhall och ökad synlighet mot gatan. Under året har fönster bytts ut och arbetet med en ny hiss har påbörjats för att öka tillgängligheten i byggnaden.

### **Förstudier och beslut**

#### *Hubbarpsskolan (Ångaryd 4:8)*

En förstudie kring Hubbarpsskolan har under året färdigställts, med fokus på skolans framtida lokalbehov. Två alternativ har undersökts; antingen att bygga om och bygga till enligt lokalprogrammet, eller riva och bygga helt nytt. Förstudien är nu klar och har lämnats vidare till barn- och utbildningsförvaltningen för beslut.

#### *Aspagården (Telefonen 15)*

Kommunfullmäktige har fattat beslut om att gå vidare med en nybyggnation av ett psykiatriboende för socialtjänsten. En projektering kommer att påbörjas för att genomföra projektet. Planen är att byggnationen, med totalt 8 lägenheter samt gemensamhetsutrymmen, ska stå färdig i slutet av 2025.

#### *Kvarteret Biljarden 14*

Byggnaderna revs under 2023. En förstudie gjordes innan pandemin, men efter ökade kostnader behövs en ny förstudie göras för att se hur kvadratmeterkostnaderna kan hållas nere för att landa i

rimliga hyresnivåer för hyresgästerna. Förstudien kommer att fortsätta under 2024.

### 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 medarbetarundersökning har genomförts och visar ett medarbetarindex på 4,3 vilket är en ökning jämfört med 2022 då den låg på 3,5. Samtliga områden ligger högre 2023 där ledarskap, likabehandling, arbetssituation och stolthet och lojalitet har ökat allra mest. Mest nöjda är medarbetarna inom områdena likabehandling, mål och visioner samt arbetsmiljö. Minst nöjda är medarbetarna inom områdena medarbetarsamtal och företagsledning.

År 2022 fanns det en större skillnad mellan medarbetare på kontor och medarbetare i drift. Medarbetare på kontor var genomgående betydligt mer nöjda än medarbetare inom drift. Men den differensen har under 2023 minskat. Dem på kontor har ett medarbetarindex på 4,5 och dem i driften har 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.

Personalförändringar och ersättningsrekryteringar har skett inom driftgrupperna och kontorsgruppen på företaget på grund av medarbetare som sökt sig vidare till andra arbetsgivare. Tre medarbetare har slutat och dessa tre har ersätts, två ersattes direkt under året och den tredje ersattes i januari 2024. På grund av verksamhetens utveckling och vidare tillväxt rekryterar AB Tranåsbestäder just nu en projektledare som kommer att arbeta tillsammans med byggchefen på våra planerade och framtida byggprojekt.

Sjukfrånvaron har varit lägre under året än året innan och uppgick till 3,49%. Sjukfrånvaron uppgick år 2022 till 4,94 %.

AB Tranåsbestäders 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.

### Kvalitet och miljö

Under 2023 har AB Tranåsbestäder:

- Fortsatt arbetet med att ta fram en strategisk hållbarhetsplan. Vårt hållbarhetsarbete har tagit flera steg framåt samtidigt som det finns områden för ytterligare förbättring.
- Som ambition att i arbetet med nyproduktion av skolbyggnader ha så låg CO2-påverkan som möjligt under produktionsfasen, både vad gäller materialval och konstruktionsdelar, exempelvis betong.
- Bytt ut ett flertal bilar i driftorganisationen så att i stort sett hela fordonsflottan nu består av elbilar.
- Fortsatt jobba med löpande kvalitetsarbete.

### Samhällsengagemang och trygghet

2023 har vi fortsatt att arbeta för ökad trygghet hos våra bostadshyresgäster samt att stötta samhällsviktiga funktioner och föreningar. Vi har bland annat:

LT

- Arbetat med att sprida kunskap till våra hyresgäster om hur man kan agera vid misstanke om att något inte står rätt till hos en granne. Målet är att öka kunskapen om våld i nära relationer och öka tryggheten i våra bostadsområden. I samband med att vi arbetat vidare med konceptet "Trygga grannar" har vår samarbetspartner Kvinnojouren i Tranås sett att det ger resultat. För de som utsätts för våld i nära relation är vårt samhällsengagemang viktigt och med gemensamma krafter fortsätter vi att göra skillnad.
- Samarbetat med Hyresgästföreningen för att få fler att engagera sig i frågor kring boinflytande.
- Sponsrat näringsliv, kulturliv och framför allt föreningar med ungdomsverksamhet. Idrottsrörelsen är viktig för att bidra till en sund samhällsutveckling och där vill vi vara en stöttande part.

### Förväntad utveckling

AB Tranås bostäder kommer fortsatt att vara en viktig aktör när det gäller att locka nya invånare till Tranås kommun och förverkliga Tranås kommuns tillväxtstrategi. De senaste åren har präglats av stora satsningar och nybyggnationer av skolor och förskolor. Inom en snar framtid kommer dessa att stå klara och Tranås bostäder kommer mer att gå över till en förvaltande organisation på lokalsidan. I och med det nya ägardirektivet, som ger Tranås bostäder möjlighet att erbjuda äganderätter och bostadsrätter till försäljning, kommer fokus i stället att skifta mer mot bostadsutveckling framöver. Detta ligger helt i linje med att göra Tranås kommun attraktivt för fler och bidra till ökad inflyttning.

De ekonomiska utmaningarna som inflation och ränteläge för med sig, innebär också att arbetet med att minska våra energikostnader och effektivisera vårt arbete fortsätter att vara prioriterat under 2024.

### Ekonomi

Belopp i Tkr

#### Översikt resultat och ställning 2023-2019

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter	185 435	176 014	167 356	165 838	161 762
Resultat efter finansiella poster	4 867	-20 139	9 595	11 397	12 712
Balansomslutning	1 546 397	1 107 664	1 074 020	1 034 500	993 739
Soliditet (EK/TK) %	14,1	19,5	20,7	21,0	21,0
Skuldsättningsgrad (S/EK)	6,1	4,1	3,8	3,8	4,1
Antal förvaltade lägenheter	740	772	760	735	735
- varav servicelägenheter	264	264	252	252	252
Area bostäder	38 800	40 756	39 871	38 053	38 053
Area lokaler	119 898	124 554	124 788	124 768	124 104

### Eget kapital

2023-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reserv-fond	Bal res	inkl årets res	
Ingående balans	1 850	60 501	133 855		196 206
Utdelning			-2 000		-2 000
Ovillkorat aktieägartillskott			5 300		5 300
Årets resultat			-1 506		-1 506
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1 850</b>	<b>60 501</b>	<b>135 649</b>		<b>198 000</b>

LT

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 135 649 223, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i Tkr</i>
Utdelning, [18 500 aktier * 108 kr per aktie]	2 000 000
Balanseras i ny räkning	133 649 223
<b>Summa</b>	<b>135 649 223</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 14,0 %. 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.

JK

2024051715669

## Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	5	178 706	172 141
Övriga förvaltningsintäkter	6	6 729	3 873
		<u>185 435</u>	<u>176 014</u>
Fastighetskostnader	7,8,9,10,11	-133 404	-146 866
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10,11	-14 053	-30 677
Övriga förvaltningskostnader		<u>-11 190</u>	<u>-2 738</u>
<b>Rörelseresultat</b>		26 788	-4 267
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntetäckning och liknande resultatposter	1,12	139	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	<u>-22 060</u>	<u>-15 892</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		4 867	-20 139
Bokslutsdispositioner	14	<u>-4 367</u>	<u>5 482</u>
<b>Resultat före skatt</b>		500	-14 657
Skatt på årets resultat	15	<u>-2 006</u>	<u>1 416</u>
<b>Årets resultat</b>		-1 506	-13 241

2024051715670

LT

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	16	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	17,18	962 321	977 755
Inventarier, verktyg och installationer	19	48 714	49 647
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	285 378	53 858
		1 296 413	1 081 260
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21	51 694	25
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	6 310	6 310
Andra långfristiga fordringar	25	278	363
		58 282	6 698
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 354 695</b>	<b>1 087 958</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		256	442
Fordringar hos koncernföretag		85 403	7 341
Aktuell skattefordran		1 350	2 025
Övriga fordringar		7 933	6 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	3 205	3 885
		98 147	19 703
<i>Kassa och bank</i>	2	93 555	3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>191 702</b>	<b>19 706</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 546 397</b>	<b>1 107 664</b>

LT

2024051715671

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		137 155	147 096
Årets resultat		-1 506	-13 241
		<u>135 649</u>	<u>133 855</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>198 000</u>	<u>196 206</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	29	24 590	24 590
		<u>24 590</u>	<u>24 590</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	24	18 276	16 627
		<u>18 276</u>	<u>16 627</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	30	1 190 184	798 292
		<u>1 190 184</u>	<u>798 292</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		30 240	22 770
Leverantörsskulder		62 430	30 311
Övriga kortfristiga skulder		417	371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	22 260	18 497
		<u>115 347</u>	<u>71 949</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 546 397</u>	<u>1 107 664</u>

2024051715672

LT

## Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		4 867	-20 141
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3	46 237	48 835
		51 104	28 694
Betald inkomstskatt		317	200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>51 421</b>	<b>28 894</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-73 780	-11 541
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		30 589	9 074
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>8 230</b>	<b>26 427</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-261 389	-69 944
Förvärv av finansiella tillgångar		-51 584	-157
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-312 973</b>	<b>-70 101</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		972	-
Erhållna aktieägartillskott		5 300	13 000
Upptagna lån		399 362	33 676
Lämnade koncernbidrag		-5 339	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-2 000	-3 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>398 295</b>	<b>43 676</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>93 552</b>	<b>2</b>
Likvida medel vid årets början		3	1
Likvida medel vid årets slut	2	93 555	3

### Noter till kassaflödesanalysen

#### Not 1 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	137	18
Erlagd ränta	-22 060	-15 892
	<b>-21 921</b>	<b>-15 872</b>

#### Not 2 Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	2023-12-31	2022-12-31
Kassamedel	2	3
Bankmedel	93 553	-
	<b>93 555</b>	<b>3</b>

KT

**Not 3 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	39 927	41 697
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	10 709	2 738
Nedskrivningar	-4 400	4 400
Övriga poster	1	-
	<u>46 237</u>	<u>48 835</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).

**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

År

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.

LT

### 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>	År
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

LT

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.

LT

### **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.

KI

## Not 5 Nettoomsättning

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter bostäder	32 961	33 233
Hysesbortfall bostäder	-834	-1 621
Hysesintäkter bostäder blockförhyrt	25 021	23 668
Rabatt bostäder	-41	-68
Tillval	654	623
Gästrumslägenhet	4	4
Hysesintäkter lokaler	121 666	117 143
Hysesbortfall lokaler	-1 697	-1 855
Hysesintäkter garage, p-platser	1 064	1 112
Hysesbortfall garage, p-platser	-92	-98
<b>Summa</b>	<b>178 706</b>	<b>172 141</b>

## Not 6 Övriga förvaltningsintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ersättning från hyresgäster	34	32
Extern förvaltning	521	459
Övriga intäkter	6 174	3 382
<b>Summa</b>	<b>6 729</b>	<b>3 873</b>

## Not 7 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
Personal	-11 158	-10 712
Fastighetsskötsel	-8 170	-8 323
Felavhjälpande åtgärder	-12 208	-14 595
Underhåll	-21 207	-18 514
	<b>-52 743</b>	<b>-52 144</b>
<i>Uppvärmning</i>		
Bränslekostnader	-11 827	-11 608
	<b>-11 827</b>	<b>-11 608</b>
<i>Övrig förbrukning</i>		
Fastighetsel	-10 226	-9 783
Vatten	-2 781	-2 708
Sophantering	-3 290	-2 939
	<b>-16 297</b>	<b>-15 430</b>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Försäkring	-1 822	-1 586
Medel till hyresgästföreningen	-385	-385
Av- och nedskrivningar	-35 268	-45 861
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-1 745	-1 839
Övrigt	-13 317	-18 013
	<b>-52 537</b>	<b>-67 684</b>
<b>Summa</b>	<b>-133 404</b>	<b>-146 866</b>

KT

2024051715678

**Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>KPMG AB, Lisa Tenggren</i>		
Revisionsuppdrag	-198	-141
Andra uppdrag	-	-
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag, lekmanrevisor	-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**

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Sverige	24	14	22	13
<b>Totalt</b>	<b>24</b>	<b>14</b>	<b>22</b>	<b>13</b>

**Redovisning av könsfördelning i företagsledning**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	30%	20%
Övriga ledande befattningshavare	40%	40%

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och ersättningar	-12 689	-11 319
Sociala kostnader	-6 442	-4 791
(varav pensionskostnad) 1)	(-2 057)	(-1052)
<i>varav Styrelse och VD</i>	<i>-1 533</i>	<i>-1 440</i>
<i>varav Övriga anställda</i>	<i>-11 156</i>	<i>-9 879</i>

1) Av företagets pensionskostnader avser -362 (f.å. -333) företagets ledning. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

**Avgångsvederlag**

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

2024051715679

**Not 10 Operationell leasing - leasetagare**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	3 234	4 579
Mellan ett och fem år	51	2 522
	<u>3 285</u>	<u>7 101</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	4 997	7 204

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**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Goodwill		-
Byggnader och mark	-34 046	-36 595
Inventarier, verktyg och installationer	-5 881	-5 102
	<u>-39 927</u>	<u>-41 697</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-39 668	-41 461
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-259	-236
	<u>-39 927</u>	<u>-41 697</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	4 400	-4 400
	<u>4 400</u>	<u>-4 400</u>

**Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, externa	139	20
<b>Summa</b>	<b>139</b>	<b>20</b>

**Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kreditavgifter, borgen	-3 148	-3 140
Räntekostnader, externa	-18 912	-12 752
<b>Summa</b>	<b>-22 060</b>	<b>-15 892</b>

**Not 14 Bokslutsdispositioner**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:</i>		
-Inventarier, verktyg och installationer	-	3 900
Periodiseringsfond, årets återföring	-	643
Koncernbidrag, erhållna	972	986
Koncernbidrag, lämnade	-5 339	-47
<b>Summa</b>	<b>-4 367</b>	<b>5 482</b>

K

**Not 15 Skatt på årets resultat**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	376	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-18	94
Uppskjuten skatt	1 648	1 323
	<b>2 006</b>	<b>1 417</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

		2023-01-01- 2023-12-31		2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	Procent	500	Procent	Belopp -14 659
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-103	-20,6%	3 020
Ej avdragsgilla kostnader	40,8%	-2 364	10,5%	-1 535
Ej skattepliktiga intäkter	-0,2%	12	-0,0%	1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,5%	32		
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,3%	18	-0,6%	94
Övrigt	-79,8%	399	1,1%	-163
Redovisad effektiv skatt	<b>401,2%</b>	<b>-2 006</b>	<b>-9,7%</b>	<b>1 417</b>

**Not 16 Goodwill**

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-1 025
Vid årets slut	-1 025	-1 025
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 17 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 391 562	1 308 146
-Nyanskaffningar	25 401	94 100
-Avyttringar och utrangeringar	-30 649	-10 684
Vid årets slut	1 386 314	1 391 562
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-387 007	-358 358
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	19 459	7 946
-Årets avskrivning	-34 046	-36 595
Vid årets slut	-401 594	-387 007
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-26 800	-22 400
- Årets nedskrivning	4 401	-4 400
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>962 321</b>	<b>977 755</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	51 703	47 565

2024051715681

K

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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 660 005	1 687 500
Vid årets slut	1 659 494	1 660 005

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**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	102 776	91 960
-Nyanskaffningar	4 954	11 160
-Avyttringar och utrangeringar	-3 062	-344
	104 668	102 776
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-53 129	-48 371
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 056	345
-Årets avskrivning	-5 881	-5 103
	-55 954	-53 129
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>48 714</b>	<b>49 647</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	53 858	89 173
Färdigställda	-23 341	-57 187
Nedlagda projekt	-	-23 304
Investeringar	254 861	45 176
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>285 378</b>	<b>53 858</b>

**Not 21 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	25	25
-Förvärv	50 469	-
Villkorade kapitaltillskott	1 200	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 694</b>	<b>25</b>

LI

2024051715682

**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
Nötskrikan 10 i Tranås Fastighet AB, 559422-5541	25 000	100	50 469
Villkorat kapitaltillskott Nötskrikan 10 i Tranås Fastighet AB			1 200
			<b>51 694</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 310	6 310
Redovisat värde vid årets slut	<b>6 310</b>	<b>6 310</b>

**Not 23 Finansiella instrument och riskhantering**

**Derivat och finansiell riskhantering**

	2023-12-31		2022-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	-	1 766	-	4 025
	-	1 766	-	4 025

**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 601 Mkr.

**Not 24 Uppskjuten skatt**

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<b>2023-12-31</b>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	962 321	873 604	88 716
Uppskjuten skatteskuld			18 276
<b>2022-12-31</b>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	977 755	897 041	80 715
Uppskjuten skatteskuld			16 627

LT

2024051715683

**Not 25 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	363	206
-Tillkommande fordringar	87	157
-Reglerade fordringar	-172	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>278</b>	<b>363</b>

**Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda fakturor	3 205	3 437
Övriga poster	-	448
	<b>3 205</b>	<b>3 885</b>

**Not 27 Disposition av vinst eller förlust**

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust.

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 135 649 223, disponeras enligt följande:

	2023-12-31
Utdelning [18 500 aktier * 108 kr per aktie]	2 000 000
Balanseras i ny räkning	133 649 223
	<b>135 649 223</b>

**Not 28 Antal aktier och kvotvärde**

	2023-12-31	2022-12-31
Stamaktier, antal	18 500	18 500
Kvotvärde, kr	100	100

**Not 29 Ackumulerade överavskrivningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Maskiner och inventarier	24 590	24 590
	<b>24 590</b>	<b>24 590</b>

**Not 30 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 164 384	601 528
Övriga skulder	-	-
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 800	196 764
Övriga skulder	-	-

2024051715684

**Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
<i>Tranås Kommun har ställt borgen för samtliga lån.</i>		

**Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	15 291	15 016
Upplupna kostnadsräntor	3 148	1 384
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	650	590
Upplupna semesterlöner	725	776
Övriga poster	2 445	731
	<u>22 259</u>	<u>18 497</u>

**Not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

**Eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Garantifond Fastigo	225	229

**Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har dotterbolaget Nötskrikan 10 i Tranås Fastighet AB (559422-5541) fusionerats in i AB Tranåsbestäder.

**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*

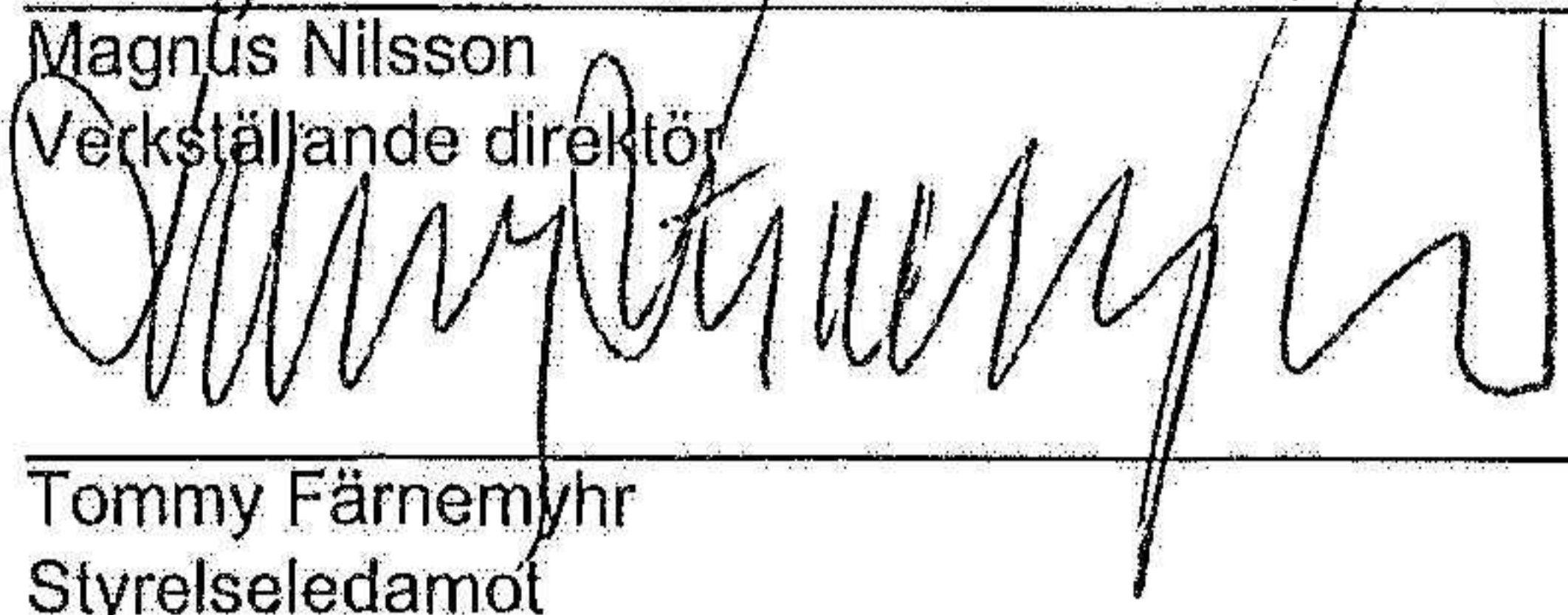
Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 23,8 % (f å 17,2 %) av inköpen och 0,3 % (f å 0,2 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

LT

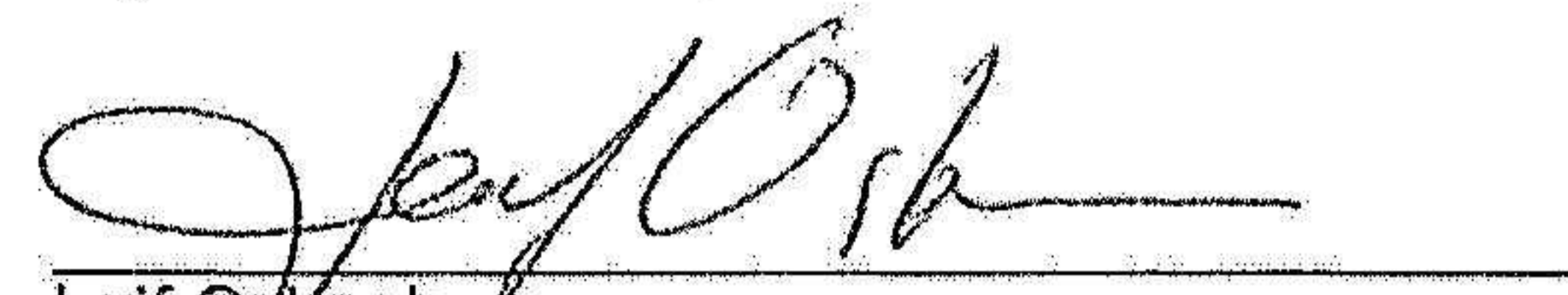
## Underskrifter


Tranås 2024-02-09

  
Magnus Nilsson  
Verkställande direktör

  
Tommy Färnemyhr  
Styrelseledamot

  
Krister Rydholm  
Styrelseordförande

  
Leif Osbeck  
Styrelseledamot

  
Palle Rosén  
Styrelseledamot

  
Hedvid Lindqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/2-2024

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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Tranåsbestäder enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 16 februari 2024

KPMG AB



Lisa Tenggren

Auktoriserad revisor