



Hållbarhet och ekonomi

2019



**TRANEMO
BOSTÄDER**



Innehåll

VD-ordet	03
Korta fakta om Tranemobostäder	05
Hållbara fastigheter	06
Hållbar förvaltning	11
Ekonomisk överblick	16
• Flerårsöversikt	17
• Resultaträkning	18
• Balansräkning	20
Styrelse, VD samt revisorer	22

Ett intensivt år på Tranemobostäder

Det händer mycket på Tranemobostäder och 2019 har inte varit något undantag. 2018 påbörjade vi ett långsiktigt förändrings- och kvalitetsarbete som fortsatt under 2019 och som kommer att fortsätta åtminstone ett par år till. En del i arbetet är gemensamma värdeord och en gemensam vision för bolaget.

Visionen och värdeorden antogs av styrelsen under året och blir viktiga styrinstrument när vi ska skapa gemensamma strukturer i det dagliga arbetet. Syftet är att förenkla för våra medarbetare och öka tydligheten för våra hyresgäster. En viktig parameter i detta arbete är den hyresgästundersökning som vi genomförde 2018.

Ett annat centralt styrinstrument är kommunens befolkningsmål på 14000 invånare 2035. Som kommunens eget bostadsföretag ser vi mycket positivt på det framåtriktade målet. Vi arbetar redan idag intensivt för att hitta byggbar mark och bidrar aktivt i kommunens detaljplanearbete. Vårt kommande projekt i Solgård, ett av kommunens största bostadsområden, ser vi som en viktig pusselbit i arbetet att ta fram attraktiva bostäder för kommunens invånare.

Några axplock från 2019

Vår efterlängta nybyggnation, Selhavet, slutfördes och de nya hyresgästerna flyttade in. Vi är fantastiskt stolta över det fina området, där hållbarhet har varit vägledande. Vår första solcellsanläggning och vår första bikupa installerades. Varje bilplats har också möjlighet till hemmaladdning av elbil. Även om bensin- och dieselbilar är dominerande idag, ser vi detta som en framtidssäkring – elbilar kommer att bli allt vanligare.

- Under hösten har vi tagit fram underlag för nybyggnation av 17 lägenheter i Länghem, där intresserade kommer att ha möjlighet till trygghetsboende.
- Vi har tagit beslut om att renovera 72 lägenheter på Solgårdsgatan i Tranemo.
- Det intensifierade arbetet med iordningsställande av uppsagda lägenheter har fortsatt med gott resultat. Syftet är att snabbt få ut en uppsagd lägenhet på marknaden. Det är positivt för våra köande och för vår ekonomi, när vi minskar tiden med tomhyror.
- En upphandling är påbörjad för att kunna erbjuda våra hyresgäster ett driftsäkert, modernt och öppet fibernät med ett brett utbud av tjänster. Vi hoppas kunna lansera detta under 2020.

- Bolaget har under året fortsatt det långsiktiga samarbetet i trygghetsskapande åtgärder med kommun och polis, Trygg och Säker Kommun.
- För att minska energianvändningen, anställde vi under 2019 en VVS- och driftansvarig. Hans primära uppdrag blir att driva energibesparingsprojekt runt om i våra fastigheter, både när det gäller vattenbesparing och energi.



VD Annika Björklund-Fagrell har startat ett intensivt arbete på Tranemobostäder.

Tranemobostäder är ett bolag i förändring vilket är helt nödvändigt med en värld som förändras i allt snabbare takt. Vi som kommunalt bostadsbolag ska gå i takt med vår omvärld, för att vara fortsatt relevanta för våra hyresgäster och för kommunmedborgarna i stort.

En del i detta arbete är att på ett tydligare sätt berätta om oss som bolag. Hållbarhet och ekonomi 2019 är ett viktigt verktyg, för att ge en samlad bild händelser i bolaget och av hur vårt ekologiska och sociala hållbarhetsarbete samverkar med den ekonomiska hållbarheten.

Vårt uppdrag är att erbjuda hyresrätter med boendekvalitet. För oss innebär det trygga och attraktiva boenden och att medverka till att det skapas en god social gemenskap i våra områden. Det här arbetar våra 19 engagerade medarbetare med varje dag. Genom att leverera god service med hög kvalitet och omtanke ska vi bidra till att våra hyresgäster upplever ett trivsamt och hemtrevligt boende. Hemma är bäst! Så ska det vara att bo hos oss.

Samverkan tar oss längre

Samverkan är en nyckelfaktor för oss i Tranemobostäder. Genom att samarbeta och utbyta erfarenheter med kollegor i branschen och i närliggande verksamheter kan vi arbeta resurseffektivt. Vi lär oss och utvecklas tillsammans och kan därför gå in i projekt som vi inte orkat med om vi arbetat på egen hand. Samverkan är hållbart över tiden och är avgörande för företagets utveckling.

Miljönätverket Sjuhärad

Det mest verksamhetsnära nätverket är Miljönätverket Sjuhärad (7miljö). Det är ett samarbetsprojekt som startade 1998 och som drivs av fem allmännyttiga bostadsbolag: Tranemobostäder, Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder, Fristadbostäder, Stubo och Vårgårda Bostäder. Samtliga företag är certifierade av RISE, enligt miljöledningssystemet ISO14001 och vi har i stora delar ett gemensamt webbaserat verksamhetsledningssystem. Miljönätverkets fokus är miljöfrågor, men vi har ett nära samarbete även i andra frågor.

Nätverket har en gemensam kvalitets- och hållbarhetssamordnare, som koordinerar miljöledningssystemet, Klimatinitiativet, Miljögruppen och övriga nätverksgrupper.

Ytterligare nätverk

Tranemobostäder är också medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännytta, Allmännyttans Klimatinitiativ, CSR Västsverige, Sol i Väst. Sedan 2018 har vi ett samarbetsavtal med Beepartners, som vi hoppas kunna utveckla ytterligare framöver.

Andra viktiga nätverk är SKL (Sveriges Kommuner och Lands-ting) och HBV (allmännyttans inköpsfunktion) liksom samarbetet med Hyresgästföreningen.

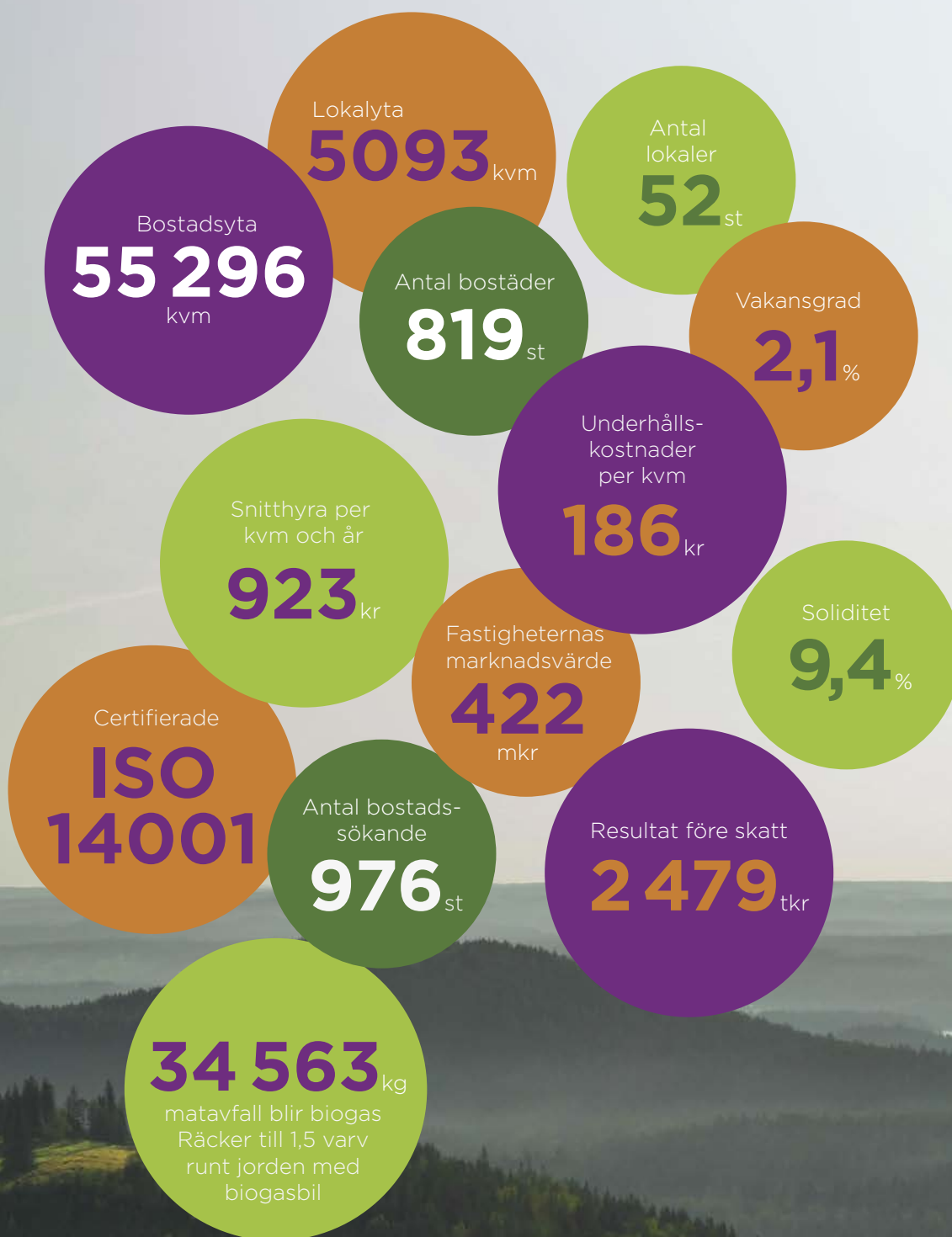
Kort om 2020

- Med hjälp av vårt verksamhetsledningssystem kommer vi under 2020 att ta fram en affärs-/verksamhetsplan.
- Projektet på Radhusvägen i Långhem startas under våren.
- En detaljplan för Radhusvägen i Dalstorp påbörjas. Här vill vi bygga ännu ett trygghetsboende.
- Det stora renoveringsprojektet på Solgård startar.
- Vi hoppas att arbetet med ett modernt och säkert fibernät ska avslutas.

Annika Björklund-Fagrell

VD Tranemobostäder AB

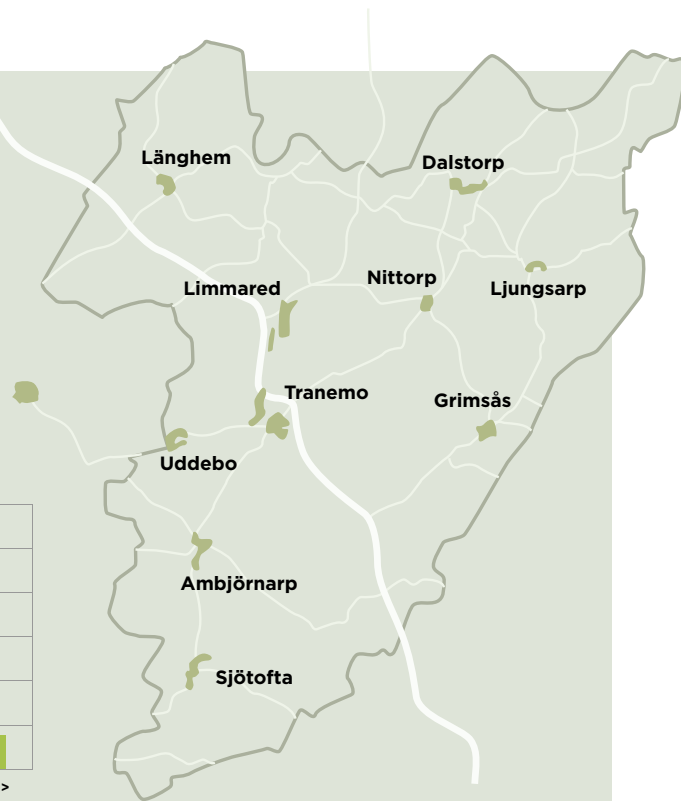
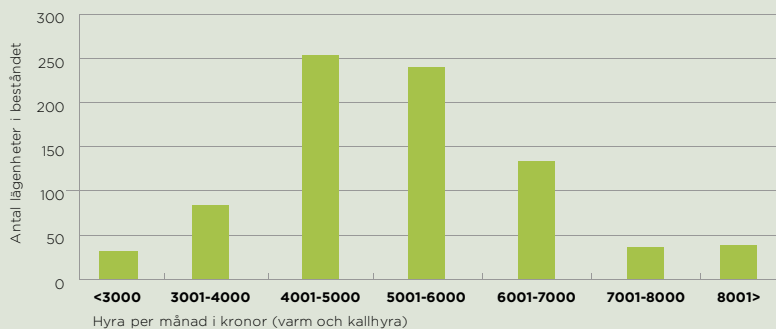
Korta fakta om Tranemobostäder



Vi finns på tio av fjorton orter

Förutom en stor geografisk spridning i Tranemo kommun har våra fastigheter en stor bredd. Allt från flerfamiljshus, till loftgångshus, till radhus med egen täppa. I många av våra fastigheter bor man med naturen in på knuten.

Antal bostäder bostäder i olika hyresnivåer



Hållbara fastigheter är en grundsten

Som kommunens allmännyttiga bolag och en av de största bostadsförsörjarna i Tranemo, är hållbara fastigheter en självklar grundsten för oss. Hållbarheten handlar både om att vi ska använda hållbara material så långt som det är möjligt och så lite energi i fastigheten som vi kan. Med energieffektiva och väl underhållna fastigheter ökar boendekomforten och därmed hyresgästernas trivsel. När hyresgäster trivs bor man kvar och nya vill flytta in. Det innebär få vakanser och ökad ekonomisk stabilitet.

När vi tar hand om våra fastigheter ökar trivseln hos hyresgästerna liksom livslängden och det ekonomiska värdet på fastigheterna. Allt hänger ihop, när man arbetar hållbart.

Vårt långsiktiga mål är att starta implementeringen av ett livscykelperspektiv i verksamheter som vid ny-, till- och ombyggnation och rivning. Precis som i all annan verksamhet i bolaget ska vi sträva efter att inte lämna några ekologiska fotavtryck. Detta långsiktiga mål blir ett viktigt styrinstrument när vi planerar vår verksamhet inom ny- och ombyggnation.

14000 invånare 2035

Tranemo kommun har satt ett tydligt mål för befolkningsutvecklingen: 14 000 invånare år 2035. När vi planerar nybyggnation eller större renoveringar är befolkningsmålet en viktig utgångspunkt. Vi strävar också efter att förtäta där vi redan finns. De orter som vi har primärt fokus på för nybyggnation de närmaste åren är Tranemo tätort, Långhem och Dalstorp. Kommunen arbetar för ett tågstopp i Långhem och i Dalstorp. I Limmared finns ett stort behov av

hyresrätter, när äldre vill flytta från sina villor men samtidigt bo kvar på orten.



Selahavet vår första nybyggnation på många år

2018 satte vi spaden i marken för vår första nybyggnation sedan 2015. Selahavet var efterlängtat. Det stora intresset gjorde att styrelsen beslutade att bygga alla planerade 25 lägenheterna, dvs båda etapperna. I juli, september och december 2019 flyttade våra nya hyresgäster in.

Selahavet kombinerar modernt boende med hög standard och ett miljötänk. Vi har individuell mätning av vatten och hushållsel och på taken finns vår första solcellsanläggning. I varje carport har vi installerat motorvärmare med möjlighet till hemmaladdning för elbilar. Beräknad energianvändning i fastigheten är 23 kWh/kvm år A_{temp} .

2020 startar vi i Långhem

Under 2019 startade vi planeringen för vårt nästa projekt, 16 lägenheter i Långhem, där den som önskar kommer att erbjudas trygghetsboende. Under hösten tog vi fram underlag för upphandlingen och byggstart blir våren 2020 med inflyttning 2021.

En långsiktig och hållbar renoveringsplan

Även om vi bygger nytt kommer den största andelen fastigheter alltid att vara det befintliga beståndet. Vi har därför en långsiktig underhållsplan med en strategi för hur våra fastigheter ska bli allt mer hållbara. Underhållsplanen omfattar både det yttre och inre underhållet. Det yttre handlar om klimatskalet, dvs tak, ytterväggar, fönster och dörrar. Vi har också ett inre underhållsbehov, bland annat stammar och badrum.

- För att klara större projekt av den här karaktären behöver vi minimera vakanserna, säger Annika Björklund-Fagrell. I fastigheter som de på Solgårdsgatan, där vi under 2020 hoppas komma igång med en stor ROT-renovering, hyr vi ut somliga lägenheter på korttidskontrakt.

ROT-renoveringen av Solgårdsgatan 5-15 blir ett stort projekt som kommer att fortgå under ett antal år med renovering av en eller två fastigheter per år.



Joakim Gustavsson är arbetsledare för Tranemobostädernas hantverkare.

Täta fastigheter med hög boendekomfort

Joakim Gustavsson är arbetsledare för hantverkarna hos Tranemobostäder. Underhåll av fastigheterna ligger inom hans ansvarsområde:

- Det viktigaste underhållet just nu är tak, fönster och fasader. Vi ska få fastigheterna täta för att minska energiläckaget och öka boendekomforten. Fönstren som vi sätter in är energisnåla och har samtidigt bra ljudisolering. Det blir en stor skillnad för hyresgästen – man slipper kalldrag och man får en behaglig ljudmiljö inomhus.

- Framöver kommer vi också att renovera stammarna i vissa av våra fastigheter. Förmodligen vill vi passa på att se över badrummen i samband med att vi byter stammarna. Det blir mer effektivt. Men det är en målbild och vi får se vad vi mäktar med tidsmässigt och ekonomiskt. Stamrenoveringar är stora projekt som påverkar hyresgästernas vardag. De behöver därför planeras noga och i dialog med berörda hyresgäster.

Exempel på underhållsprojekt

Under året har vi renoverat fastigheter i bland annat Grimsås, Tranemo och Dalstorp. Några exempel på underhållsprojekt där vissa fortsätter under 2020:

- Under våren avslutades ett större projekt på Norra Vägen i Grimsås där ett radhus med åtta lägenheter har fått nytt tak, nya fönster och ny fasad som även tilläggsisolerats. Ytterdörrar, trappor och balkonger har också bytts ut eller renoverats. Fastigheten har dränerats runt om och vi har anlagt ny utemiljö med gräsytor och plattsatta gångar.
- På Backagatan i Tranemo har vi bytt taktegel, fönster och ser över plåtdetaljerna. Vi har även ersatt de gamla balkongerna med nya.
- I Dalstorp, på Torgvägen och Furuvägen, har vi bytt taktegel, lagt och plåtskott skorstenarna. På Torgvägen byter vi även fönster.
- Våra målare och snickare utför löpande arbeten i våra fastigheter, både i lägenheterna och i gemensamma utrymmen. Det gäller både måleriarbeten och golvbyten. I de flesta fall utför vi arbetena i samband med omflyttningar.

Under våren drabbades bolaget av en brand i ett parhus på Rotstigen i Ljungsarp. Arbetet med att återställa fastigheten har pågått under 2019 och förväntas vara klart i maj 2020.

Fastighetsförteckning

ORT	ADRESS	BYGGÅR	ANTAL LGH	BOSTADSYTA KVM	LOKALYTA KVM
Ambjörnarp					
Ambjörnarp 1:80	Svanvägen 2	1979	1	49	
Ambjörnarp 1:81	Svanvägen 4	1979	1	46	
Ambjörnarp 1:82	Svanvägen 6	1979	1	46	
Ambjörnarp 1:86	Svanvägen 1	1982	1	54	
Ambjörnarp 1:87	Svanvägen 3	1982	1	48	
Ambjörnarp 1:88	Svanvägen 5	1982	1	48	
Ambjörnarp 1:84	Svanvägen 7	1982	1	50	
Ambjörnarp 1:90	S. Strandvägen 6,8,10,12	1985	4	630	
Ambjörnarp 1:90	S. Strandvägen 14,16	1986	2		
Ambjörnarp 1:94	Annelundsvägen 2, 4	1990	2	58	
Högalid 1:68	Nyponstigen 1	1991	2	60	
Högalid 1:71	Nyponstigen 2	1991	2	56	
Dalstorp					
Dalstorp 1:75	Torgvägen 1	1962	8	464	94
Dalstorp 1:22	Torgvägen 2	1966	5	353	60
Dalstorp 1:112	Torgvägen 3	1967	8	556	
Dalstorp 1:121	Envägen 1,3,5,7,9,11	1970	6	462	
Dalstorp 1:137	Envägen 4,6,8,10	1987	4	312	
Dalstorp 1:132	Radhusvägen 1-34	1972-78	34	2 147	
Skogarp 1:170	Murkelvägen 6,8,10,12	1989	4	348	
Skogarp 1:173,1:174	Murkelvägen 2, 4	1990	4	349	
Skogarp 1:168	Murkelvägen 14	1987	2	178	
Skogarp 1:166	Murkelvägen 15	1987	2	163	
Skogarp 1:167	Murkelvägen 17	1987	2	178	
Dalstorp 1:138	Bokvägen 10-25	1991	16	1 360	1 117
Dalstorp 1:39	Furuvägen 1	1954	6	341	
Dalstorp 1:17	Kvarnvägen 2	2005	3	150	
Skogarp 1:196	Musseronvägen 10	1989	1	92	
Grimsås					
Moghult 1:72	Norra Vägen 3	1960	8	384	
Moghult 1:77	Grimbogatan 5,	1964	8	466	
Moghult 10:1	Ängsgatan 4,6,8	1966	28	1 956	
Moghult 1:216	Planetvägen 1	1991	Mark		
Moghult 1:218	Planetvägen 10	1991	Mark		
Moghult 1:219	Planetvägen 8	1991	Mark		
Moghult 1:88	Grimsborgs.4,6,8,10 samt Liljerydsg.1 A-F	1969	16	1 044	

Fastighetsförteckning forts.

ORT	ADRESS	BYGGÅR	ANTAL LGH	BOSTADSYTA KVM	LOKALYTA KVM
Ljungsarp					
Ljungsarp 6:41	Tallstigen 2,4,6	1975	3	169	
Ljungsarp 6:42	Tallstigen 8,10,12	1975	3	169	
Ljungsarp 6:13	Björkstigen 1-9	1965	5	420	
Ljungsarp 6:63	Bladstigen 2-10	1987	5	386	
Ljungsarp 6:62	Bladstigen 1	1984	1	83	
Ljungsarp 6:61	Bladstigen 3	1984	1	67	
Ljungsarp 6:60	Bladstigen 5	1984	1	83	
Ljungsarp 6:59	Bladstigen 7	1984	1	67	
Ljungsarp 6:58	Bladstigen 9	1984	1	83	
Ljungsarp 6:64	Rotstigen 1	1989	1	78	
Ljungsarp 6:68	Rotstigen 7	1989	1	78	
Ljungsarp 6:67	Rotstigen 5	1989	1	78	
Ljungsarp 6:70	Rotstigen 4	1989	1	78	
Ljungsarp 6:65	Rotstigen 9-11	1998	2	100	
	Rotstigen 13-15	2000	2	100	
Länghem					
Länghem 29:9	Radhusvägen 3				
Länghem 29:10	Radhusvägen 5	1966	5	306	
Länghem 29:11	Radhusvägen 7	1968	4	277	
Länghem 29:12	Radhusvägen 9	1971	6	305	
Länghem 27:5	Radhusvägen 11	1982	5	348	
Ingestorp 3:150	Cypressvägen 15,17-22,24,26, 28	1988	10	818	
Länghem 6:28	Palmgatan 5	1991	2	156	
Länghem 34:3	Salängsgatan 2	1957	11	686	323
Länghem 5:62	Skolgatan 14	1940	3	238	
Länghem 24:1	Hagagatan 2,4	1929,53	15	1107	1037
	Aspvägen 5,9	2016	4	254	
Länghem 2:6	Hagagatan 6	1992	11	848	50
Länghem 11:16	Gälaredsgatan 7	1992	16	930	
	samt Solåkragatan 2				
Länghem 34:4	Boråsvägen 25	1991	6	390	
Nittorp					
Nittorps-Nygården 1:69	Idrottsvägen 3,5,7,9	1964	4	332	
Nittorps-Nygården 1:96	Ringvägen 11,13,15	1975	3	155	
Nittorps-Nygården 1:113	Movägen 1, 3	1988	2	157	
Nittorps-Nygården 1:114	Movägen 5, 7	1990	2	157	
Nittorps-Nygården 1:115	Movägen 9, 11	1991	2	157	
Nittorps-Nygården 1:122	Industrivägen 9-15, 17	1991	4	292	214
Sjötofta					
Bygärde 1:68	Åvägen 8	1975	1	77	
Bygärde 1:69	Åvägen 6	1975	1	77	
Bygärde 1:70	Åvägen 4	1975	1	77	
Bygärde 1:71	Åvägen 2	1975	1	77	

Fastighetsförteckning forts.

ORT	ADRESS	BYGGÅR	ANTAL LGH	BOSTADSYTA KVM	LOKALYTA KVM
Tranemo tätort					
Gudarp 24:16	Solgårdsgatan 5	1959	12	632	
Gudarp 24:82	Solgårdsgatan 7	1958	12	636	
Gudarp 24:59	Solgårdsgatan 9	1955	12	588	
Gudarp 24:69	Solgårdsgatan11	1957	12	623	
Gudarp 24:83	Solgårdsgatan 13	1960	12	632	
Gudarp 24:84	Solgårdsgatan 15	1961	12	642	
Gudarp 24:129	Solgårdsgatan 10	1963	24	1 283	256
Gudarp 24:145	Solgårdsgatan 17,19	1962	32	2 064	
Gudarp 24:146	Solgårdsgatan 21	1964	16	977	359
Gudarp 24:147	Solgårdsg.1, Storg,31	1965	22	1 297	981
Gudarp 24:148	Solgårdsgatan 3	1967	12	1 071	107
Gudarp 24:184	Trädgårdsgatan 10, 12	1968	30	2 251	58
Gudarp 24:24	Trädgårdsgatan 3	1987	6	492	
Tranemo 1:21	Backagatan 9	1957	8	408	
Tranemo 1:66	Skyttegatan 3, 5	1976	10	614	
	Skytteg.4,6,8,10,12 14	1986	6	510	
Gudarp 4:38	Trelleborgsvägen 1A-D	1991	4	276	
Tranemo 2:101	Valthornsvägen 1	1990	2	176	
Tranemo 2:109	Saxofonvägen 4	1991	2	176	
Tranemo 2:249	Backagatan 39 A	1990	1	118	
Tranemo 2:248	Backagatan 39 B	1990	1	118	
Tåstarp 1:60	Kalvängsvägen 1 A-Z	2006	21	1 458	
Gudarp 39:217	Grässtigen 3-21	1987	10	873	
Gudarp 39:231	Grässtigen 23,25,27	2003	3	200	
Gudarp 39:219	Grässtigen 6 A-B	2003	2	125	
Gudarp 39:234	Klöverstigen 1 A-B	2003	2	125	
Gudarp 39:232	Lövängen 1-20	1988	20	1 621	
Gudarp 39:238	Lövängen 21-36	1990	16	1 354	
Gudarp 39:247	Lövängen 54-59	2019	6	378	
Gudarp 39:248	Lövängen 60-66,61-71	2019	12	852	
Gudarp 39:249	Lövängen 68-72,73-79	2019	7	497	
Ömmestorp 1:55	Moavägen 12	1994			Tomträttsupplåtelse
Uddebo					
Uddebo 2:43	Tvärgatan 4	1991	2	138	
Uddebo 2:44	Tvärgatan 6	1991	2	130	
Uddebo 2:15	Tvärgatan 1	1991	2	151	
Uddebo 2:12	Tvärgatan 3	1991	3	189	
Uddebo 2:46	Ullasjögatan 7	1991	2	166	
TOTALT			819	55 296 kvm	5 093 kvm
Övrigt					
Varmgarage	Antal	85			
Kallgarage	Antal	52			
Carport	Antal	2			
P-plats med motorvärmare	Antal	158			

Så förvaltar vi hållbart

Tranemobostäder är sedan 2001 certifierade enligt miljöledningssystemet ISO 14001 och 2016 certifierade vi oss enligt den uppgraderade miljöledningssystemet ISO 14001:2015. På längre sikt är vår vision att inte lämna några ekologiska fotavtryck, att skapa förutsättningar för att våra hyresgäster ska kunna leva ett socialt hållbart liv, liksom ha en ekonomi i balans som inte tär på vare sig ekologiska eller sociala resurser.

Energieffektivisering för den ekologiska hållbarheten

Att använda så lite energi som möjligt är grunden i energieffektiviseringsarbetet. Därför är vårt arbete med att spara energi och vatten centralt för att vi ska lyckas. Den energi som vi faktiskt måste använda ska vara så grön som vi förmår. Sedan 2014 har Tranemobostäder 100 procent förnybar el och avtal för Naturskyddsföreningens Bra Miljöval från Borås Elhandel. För uppvärmning använder vi hållbar och närproducerad fjärrvärme och moderna värmepumpar. De olje- och elpannor som finns kvar används enbart för spetsvärme (när det är väldigt kallt).

Trygghet, trivsel och en ekonomi i balans

- Den sociala hållbarheten tror vi blir en nyckelfråga framöver. I ett bostadsområde är trygghet och trivsel grundstenar för den sociala hållbarheten. Därför vill vi bjuda in hyresgäster att tycka till om sina områden och sina bostäder och vara med och påverka. Vi hoppas kunna starta ett sådant projekt på Solgård under 2020, säger Annika Björklund-Fagrell, VD på Tranemobostäder.

- För att klara våra ambitioner krävs en ekonomi i balans: lägenheterna ska vara uthyrda och vi ska ha hyresgäster som trivs och vill bo hos oss länge. Med en god ekonomi som grund kan vi underhålla och utveckla fastigheterna så som vi önskar. Vi gör det bra redan idag, men vi vill göra det ännu bättre.

- Om vi lyckas med våra ambitioner kommer vi att få miljö, trygghet, trivsel och ekonomi att verka tillsammans. Det är vårt långsiktiga mål för en hållbar förvaltning.

Hållbar förvaltning i vardagen

Som fastighetsägare är det många parametrar att vara uppmärksamma på i vardagsförvaltningen. Det är viktigt att vara öppen för teknisk utveckling som kan göras i beståndet som till exempel solceller, laddstolpar och komponenter i fastigheterna som minskar energianvändningen eller hjälper till i arbetet med att effektivisera fastigheterna.

Det handlar också om att vara sparsam med material, vatten, transporter, el, värme, vatten – och med ekonomin.

- Det är vardagsklokskap. När vi handlar gör vi det utifrån hållbara materialval och vi väljer entreprenörer som arbetar hållbart, säger Annika Björklund-Fagrell. För städning utvändig väljer vi i första hand Rent (avjoniserat) vatten, som gör att rutor och fasader håller sig rena längre. Om vi behöver addera något tar vi produkter som är godkända, enligt vår kemikalielista.

- Ett förbättringsarbete som vi behöver göra är kommunikationen med hyresgästerna. Deras liv och vardag påverkar både den ekologiska och sociala hållbarheten i och kring fastigheterna. Här kan vi inte styra, men vi kan göra vårt bästa för att visa goda exempel, bjuda in och försöka påverka.

Nätverken stöttar och den årliga revisionen guidar

Miljöledningssystemet och nätverken, Miljönätverket 7Miljö inte minst, är viktiga för hållbarhetsarbetet. Med kollegor i bolag av samma storlek, som arbetar med samma frågor i vardagen, får man god hjälp.

- Tack vare miljöledningssystemet jobbar vi automatiskt strukturerat och följer upp frågorna under året. Vi tar fram mål och handlingsplaner och kommer under 2020 ta fram en verksamhetsplan eller affärsplan. Miljöledningssystemet ger oss en struktur och ett arbetssätt som genomsyrar bolaget och verksamheten.

Tranemobostäder, precis som övriga bolag i Miljönätverket, revideras en gång per år av en extern revisor.

- Är man certifierad har man ögonen på sig – man måste hela tiden utvecklas. Klarar vi av den årliga revisionen är vi på banan, säger Annika Björklund-Fagrell.

Några exempel på åtgärder under 2019

- Vår första solcellsanläggning i det nya området, Selahavet i Tranemo, togs i bruk. Hyresgäster på Selahavet som har elbil kan ladda sin bil i carporten – vi har förberett för hemmaladdningsstationer i varje carport.
- Vi har tecknat avtal med Beepartners som kommer att placera en bikupa på Selahavet. Projektet är ett bidrag både till den ekologiska och den sociala hållbarheten.
- Genom att bygga energieffektivt och uppgradera våra fastigheter med täta fasader och tak och sätta in fönster med låga u-värden minskar vi kontinuerligt energianvändningen samtidigt som boendekomforten ökar.
- Vi fortsätter arbetet med att byta till energisnåla frys- och kylskåp, tvätt- och torkutrustning. I vissa fastigheter har vi satt in självdose- rande maskiner, vilket minskar miljöbelastningen.
- För att minska vattenförbrukningen har vi succesivt börjat byta till snålspolande strålsamlare i våra fastigheter. Kommunen sätter samtidigt in nya vattenmätare för att kunna mäta vattenförbrukningen på distans. De nya vattenmätarna ger mer tillförlitliga värden än de äldre, vilket hjälper oss att se vilken effekt våra åtgärder får.
- De nya energiventilerna, som ersätter de gamla ventilhusen och termostaterna på radiatorerna, kommer att bidra till minskad energianvändning liksom den moderna LED-belysningen som vi löpande byter till.
- Energikrävande värmesystem har ersatts med effektiva värmepumpar. Under våren färdigställdes ett byte till FTX ventilation på Södra vägen i Limmared.

Roger ska spara på energin, värmen och vattnet

Roger Falchenberg är nyanställd VVS- och driftansvarig på Tranemobostäder. Han har fått ett tydligt uppdrag: att minska energianvändningen och vattenförbrukningen.

- Vi gör flera åtgärder. Bland annat byter vi ut alla ventilhus och termostater på radiatorerna till energiventiler och ställer samtidigt in temperaturen till 21 grader i lägenheterna. Om hyresgästen vädrar och det därför blir kallras i rummet, känner energiventilen av detta och värmen i elementet stängs av automatiskt. Det här spar mycket energi.

- Jag tror nog att vi kan komma ner 30 procent i energianvändning bara på dessa åtgärder.

Ett effektivt sätt att spara vatten är att sätta in vattenbesparande strålsamlare. Hyresgästerna är nöjda, berättar Roger.

- Många har haft gamla och igensatta strålsamlare. Nu får man bra flöde samtidigt som det går åt mindre vatten. Vi ser redan effekter på vattenförbrukningen.

- Så småningom ska vi sätta in digitala mätare i fastigheterna som gör att vi kan läsa av all data inne på kontoret. Idag får vi åka ut till undercentralerna i fastigheterna för att läsa av. I de nya fastigheterna sätter vi förstas in mätarna från början.

- Kan vi läsa och styra allt från kontoret får vi dessutom en positiv bieffekt: vi minskar koldioxidutsläppen när vi inte behöver köra så många mil.



Roger Falchenbergs mål är en kraftigt minskad energianvändning i fastigheterna.

Frans ser till att det är rent och snyggt

Frans Trygg är miljövärd på Tranemobostäder. Han jobbar i bolagets alla områden runt om i kommunen, bland annat med att hålla ordning i och omkring miljöhusen.

- Jag försöker hålla det så snyggt som det bara går. Men ibland är det väldigt rörigt med alla möjliga saker som inte ska vara i ett miljöhus. Då blir det jag som får köra det till återvinningsstationen.

Frans tror på information och på flera språk.

- Jag tror det skulle vara bra om vi tydligare kunde berätta vad som kan slängas i miljöhusen och vad som ska till återvinningen. Man kanske aldrig har fått den informationen? Jag har satt upp lite information på några ställen, men det behöver göras mer.

Miljöhusens utformning bidrar starkt till beteendet. På Selahavet, Tranemobostädernas nya område, testas en ny typ av miljöhus.

- Det är rymligt, vindsyddat och har bra skydd mot fåglar. Det är perfekt egentligen! Trevliga miljöhus är viktigt, för att hyresgästerna ska ta sig tid att slänga rätt. Är det äckligt och luktar illa vill man göra sig av med sitt avfall snabbast möjligt. Då hamnar det ofta fel.

Trevliga och rymliga miljöhus och information på många språk – det är Frans recept för att få mer ordning på miljöstationerna.



Frans Trygg tror på rymliga och trevliga miljöhus och ordentlig information för att få ordning på miljöstationerna.



Samverkan är ett hållbart och vinnande koncept

Cathrine Andersson är kvalitets- och hållbarhetssamordnare i Miljönätverket Sjuhärad (7Miljö). De fem bostadsföretagen i miljönätverket; Tranemobostäder, Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder, Fristadbostäder, Stubo och Vårgårda Bostäder, verkar i fem olika kommuner i Sjuhäradsbygden. Alla är certifierade enligt miljöledningssystemet ISO14001 och har ett i stora delar gemensamt verksamhetsledningssystem. Cathrine Andersson koordinerar miljöledningssystemet, den gemensamma miljögruppen och aktiviteterna i övriga nätverksgrupper. En viktig del i arbetet är att samordna revisionerna av företagen. Dels de interna, som utförs av nätverkets revisorsgrupp, och dels de externa revisionerna som utförs av certifieringsorganet RISE. Nätverket har blivit uppmärksammat nationellt – och med all rätt, menar Cathrine Andersson:

- Det är fantastiskt detta nätverk! Man vinner så mycket på att samverka så som man gör mellan de här fem företagen – både i projekt och i det löpande arbetet. Arbetet blir strukturerat, jämförbart och man kan hjälpa och tipsa varandra.

För att ligga i framkant och kunna värdera nya rön, måste kunskapen hållas levande och aktuell bland alla medarbetare. Därför hjälps man åt inom nätverket; inom olika projekt, genom erfarenhetsutbyte och med gemensamma utbildningar. Ett exempel på projekt är gemensamma GDPR-rutiner.

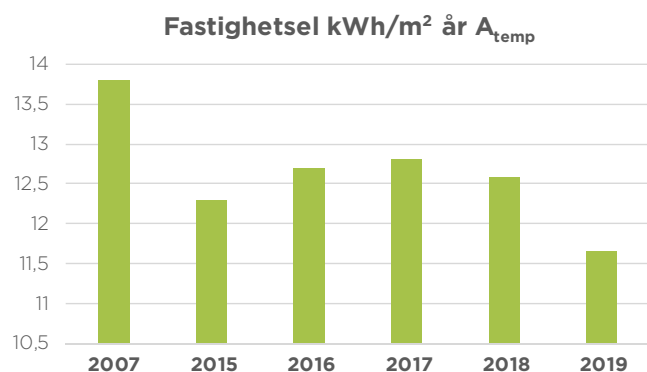
- Det är ett omfattande arbete som de enskilda företagen inte hade klarat på egen hand, säger Cathrine Andersson. 2018 gick samtliga företag i nätverket med i Allmännyttans klimatinitiativ. Genom att gå med där förbinder man sig att arbeta efter Klimatinitiativets mål: ett fossilfritt 2030 och 30 procent lägre energianvändning 2030 (med basår 2007). För att öka kunskapen om Klimatinitiativet och sätta fokus på målen hade Miljönätverket 2019 en gemensam utbildningsdag hos Vårgårda Bostäder, där samtliga medarbetare i nätverket deltog. Temat för dagen



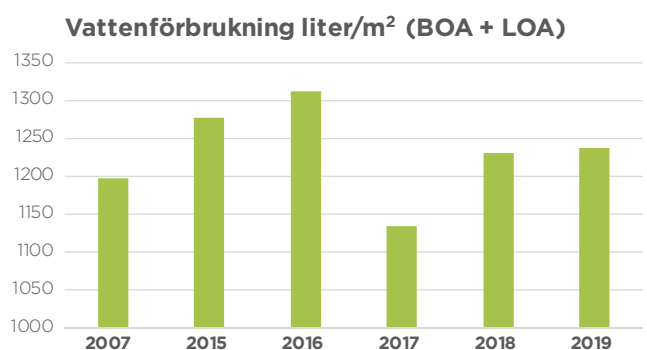
var miljö med inriktning på Klimatinitiativet. Den gemensamma dagen gav även företagen möjlighet att utveckla samarbetet mellan olika yrkeskategorier.

Miljönätverket 7miljö ger Tranemobostäder och alla medarbetare möjligheten att samverka, utvecklas och driva både miljöfrågor och andra frågor genom nätverket.

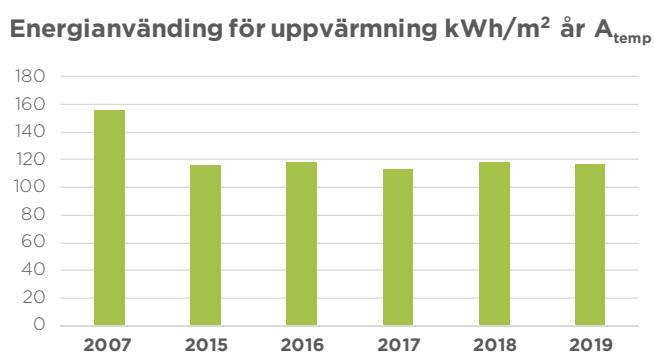
- Det är ett väldigt klokt sätt att arbeta, menar Cathrine Andersson. Genom samverkan har man kapacitet att klara större projekt – och medarbetarna har kollegor med samma eller liknande uppdrag att ringa och fråga.



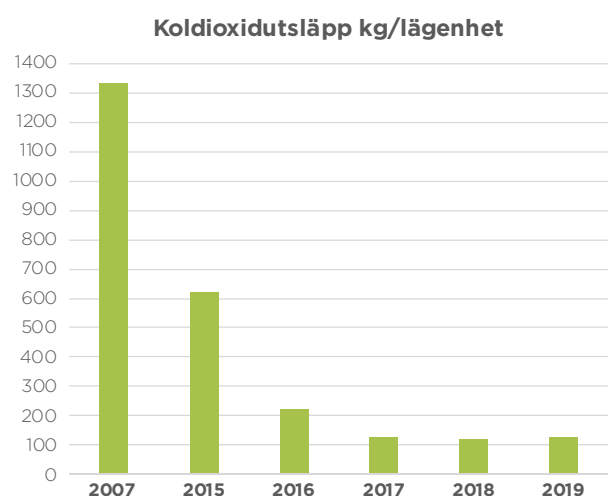
Tranemobostäder använder sig enbart av grön el med mixen 95 procent vattenkraft och 5 procent vind. Vi arbetar kontinuerligt med att minska elanvändningen och mängden köpt energi. 2019 var ett varmt år vilket ger en positiv effekt i hus med värmepumpar. Vi har också bytt ut äldre värmepumpar till moderna och effektiva. Basår är 2007.



Vattenavläsningarna görs manuellt, vilket innebär ett visst mått av osäkerhet, till exempel 2017 då ett mätvärdesfel uppstod. Under 2019 inledde vi ett vattenbesparingsprojekt, där vi sätter in snålspolande perlatorer i lägenheterna. Vi tror att vi kommer att se en effekt av dessa åtgärder redan under 2020. Basår är 2007.



Med basår 2007 beskriver grafen den energiindexkorrigerade energianvändningen för all uppvärmning i form av fjärr-, när-, olje- och elvärme. Arbetet med att strukturerat minska energianvändningen inleddes i slutet av 2019. Förhoppningsvis kommer vi att se en viss effekt redan 2020 även om den här typen av arbete är långsiktigt och kräver flera olika åtgärder.



Utsläppen av koldioxid har minskat ordentligt jämfört med basåret 2007. En av orsakerna är det minskade oljeberoendet för uppvärmning. Idag värmer vi våra fastigheter framförallt med hållbar och närproducerad fjärrvärme.

Utdrag ur årsredovisningen 2019

På de följande sidorna ger vi en övergripande bild av Tranemobostäders ekonomi 2019 utifrån en flerårsöversikt liksom resultat- och balansräkningen. För komplett information finns vår formella årsredovisning.

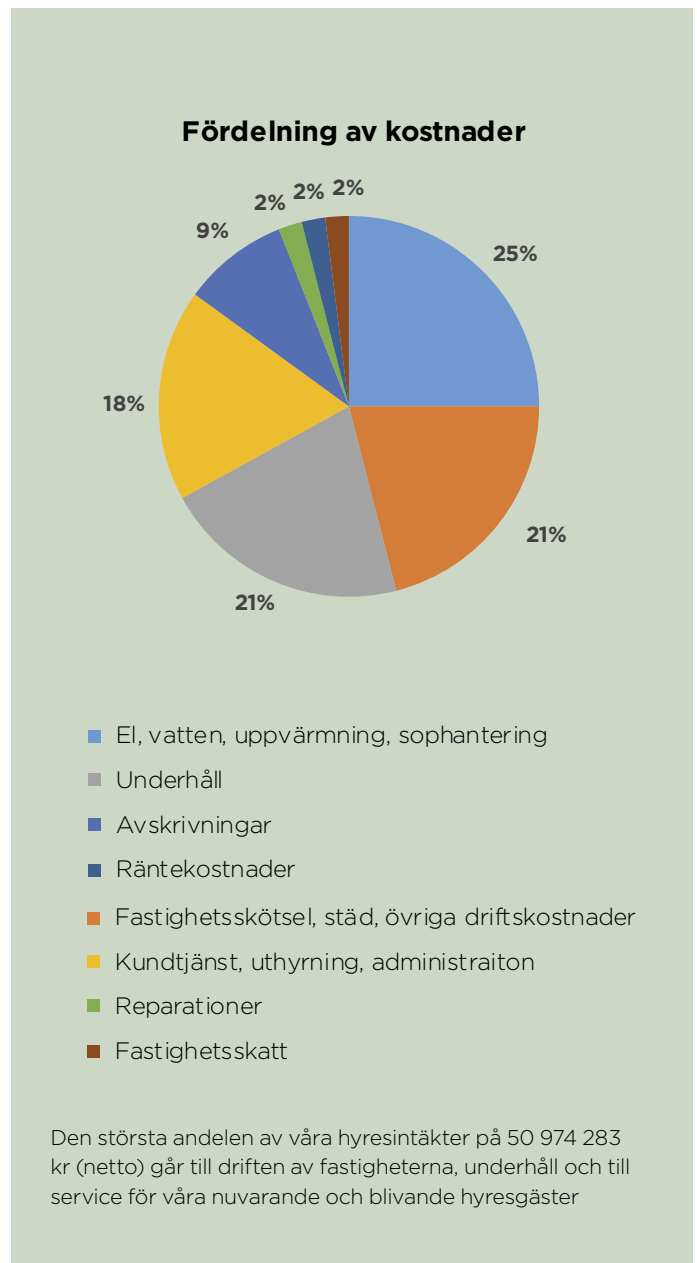
Kort om ekonomin 2019

- Tranemobostäder har 19 anställda. Två av dessa anställdes under året och är en utökning av organisationen: en VVS- och driftansvarig och en arbetsledare för hantverkarna.
- Hyresintäkterna ökade något under året samtidigt som vi har ett visst hyresbortfall främst beroende på medvetna vakanser i Solgårdsområdet inför kommande ombyggnadsprojekt.
- Driftskostnaderna är något högre jämfört med 2018 och vi fortsätter med underhållsåtgärder på fastigheterna. Vi har också en fortsatt satsning på bland annat kvalitetsarbete och strategisk planering och har haft fler aktiviteter inom hyresjuridisk och fastighetsteknisk rådgivning än tidigare år.
- Vi har omförhandlat våra lån till bättre villkor vilket medfört lägre räntekostnader.

Årets resultat

Företagets resultat visar ett överskott på 2 478 tkr före skatt.

Kostnadsfördelning



Flerårsöversikt

FLERÅRSÖVERSIKT 2015-2019	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/ tkr	50 974	49 834	49 283	49 407	47 861
Rörelseresultat/ tkr	3 692	4 147	6 008	4 226	4 804
Resultat e. finansiella poster/ tkr	2 479	2 733	4 120	2 203	2 030
Balansomslutning/ tkr	241 756	187 604	179 711	177 149	177 743
Soliditet %	9,4	11,5	10,3	9,1	8,2
Räntabilitet %	10,9	12,7	22,2	13,7	13,9
Avkastning på eget kapital %	6,0	13,9	14,3	9,6	11,2
Avkastning på totalt kapital %	1,7	2,3	3,4	2,4	2,7
Direktavkastning ägare	5,2	4,5	4,2	5,6	5,7
Belåningsgrad	82,7	77,3	80,7	82,0	82,0
Skuldsättningsgrad	9,2	7,4	8,3	10,2	11,0
Medelantalet anställda	18	17	17	17	14
Befolkningsutveckling	11 916	11 872	11 831	11 773	11 620
Hyresintäkter	53 303	51 664	51 384	51 694	51 226
Kostnader					
Hyresbortfall	2 329	1 830	2 099	2 287	3 864
Fastighetsskötsel,städ	8 841	7 449	7 991	7 767	7 742
Reparationer	1 166	1 415	1 316	1 371	1 097
Elavgifter	1 504	1 447	1 453	1 419	1 254
Vattenavgifter	3 245	3 244	3 109	3 785	3 614
Sophantering	2 086	1 891	1 842	1 670	1 721
Uppvärmning	5 415	5 652	5 754	5 944	5 920
Lokal administration	6 969	5 907	5 739	5 926	4 762
Övriga driftskostnader	1 630	1 397	1 370	1 721	1 610
Centraladministration	2 062	2 398	1 000	957	1 437
Underhåll	10 292	11 370	13 154	11 642	10 223
Fastighetsskatt	1 066	941	836	797	796
Avskrivningar/nedskrivningar	4 736	4 569	7 259	4 687	4 181
Räntekostnad/räntebidrag	1 213	1 414	1 887	2 023	2 774
	52 554	50 924	54 809	51 996	50 995
Övriga förvaltningsintäkter	1 131	1 512	3 446	2 172	1 538
Resultat försäljning byggnader och mark	599	481	4 099	333	261
Fastighetsförvaltningens resultat	2 479	2 733	4 120	2 203	2 030

Förklaring

Avkastning på eget kapital

Årets resultat /genomsnitt justerat eget kapital

Belåningsgrad

Långfristiga skulder/summa tillgångar

Räntabilitet

Resultat efter finansiella kostnader/eget kapital

Soliditet

Eget kapital/totalt kapital

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader/genomsnittlig balansomslutning

Skuldsättningsgrad

Kortfristiga och långfristiga skulder/eget kapital

Direktavkastning ägare

Rörelseresultat exkl avskrivningar/genomsnittligt marknadsvärde (bokfört värde)

Resultaträkning

	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning		
Hysesintäkter	50 974 283	49 834 349
Övriga rörelseintäkter	1 729 791	1 992 477
Summa nettoomsättning	52 704 074	51 826 826
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-30 856 040	-28 402 603
Underhållskostnader	-10 291 757	-11 369 888
Fastighetskatt	-1 066 337	-941 341
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 736 445	-4 568 652
Summa fastighetskostnader	-46 950 579	-45 282 484
Bruttoresultat	5 753 495	6 544 342
Centrala administrations-och försäljningskostnader	-2 061 325	-2 397 644
Rörelseresultat	3 692 170	4 146 698
Resultat från andelar och aktier	0	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 508	37 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 243 938	-1 453 763
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	2 478 740	2 732 662
Avsättning till ersättningsfond	0	804 249
Resultat före skatt	2 478 740	3 536 911
Uppskjuten skatt	-1 126 300	-638 114
ÅRETS RESULTAT	1 352 440	2 898 797



Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	158 305 754	155 059 865
Inventarier, verktyg	646 747	474 501
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	55 067 383	11 405 828
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappers innehav	138 844	139 344
Summa anläggningstillgångar	214 158 728	167 079 538
Omsättningstillgångar		
Varulager	463 492	404 564
Kortfristiga fordringar		
Hyses- och kundfordringar	163 594	336 392
Fordran Tranemo kommun	24 715 188	18 028 897
Skattefordran	1 208 725	1 176 045
Övriga fordringar	75 599	71 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	970 222	508 000
Summa omsättningstillgångar	27 596 820	20 524 958
SUMMA TILLGÅNGAR	241 755 548	187 604 496

Balansräkning forts.

EGET KAPITAL OCH SKULDER		
	2019-12-31	2018-12-31
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	5 000 000	5 000 000
Reservfond	10 742 711	10 742 711
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 750 479	2 851 682
Årets resultat	1 352 440	2 898 797
Summa eget kapital	22 845 630	21 493 190
Obeskattade reserver		
Ersättningsfond Byggnad	647 678	647 678
Summa obeskattade reserver	647 678	647 678
Avsättning		
Pensionseskuld	2 166 596	1 407 490
Uppskjuten skatteskuld	5 121 021	3 994 721
Summa avsättning	7 287 617	5 402 211
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	200 000 000	145 000 000
Summa långfristiga skulder	200 000 000	145 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	5 075 214	9 984 118
Övriga kortfristiga skulder	716 907	739 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 182 502	4 338 032
Summa kortfristiga skulder	10 974 623	15 061 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	241 755 548	187 604 496

Styrelse, VD samt revisorer

Styrelsens ordinarie ledamöter

Jan-Erik Svenningsson (ordförande)

Crister Persson (vice ordförande)

Ingela Karlsson

Birgitta Olander

Jenny Rydin Johnsson

Andreas Ståhl

Jan Hagberg

Styrelsens suppleanter

Britt-Louise Karlsson

Göran Eksberg

Thomas Elmgren

Birgitta Forslund

Tina Haglund

Stefan Hjertén

Anna Letth

Verkställande direktör

Annika Björklund-Fagrell

Auktoriserad revisor

Helena Patriksson, Ernst & Young AB

Lekmannarevisorer

Ingelis Öhwall

Bengt Melkersson







**TRANEMO
BOSTÄDER**

Tranemobostäder AB • www.tranemobostader.se