

# TANUMS BOSTÄDER

556513-6263

## ÅRSREDOVISNING 2024

Undertecknad VD i Tanums Bostäder AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 15 maj 2025.

Årsstämman beslöt godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Tanumshede 15/5-2025



Björn Berntsson/VD

ank=20250526:2025052703745

# TANUMS BOSTÄDER

## Årsredovisning 2024



# ÅRSREDOVISNING 2024

## Innehållsförteckning

Ordförande kommenterar	2
VD kommenterar	3
Marknad	4
Fastigheter	6
Hysesgästfrågor och hyror	7
Organisation och personal	8
Miljöredovisning	9
Utsikter för framtiden	12
Resultatanalys	13
Finansiell analys och ställning	15
Förvaltningsberättelse	16
Nyckeltal	16
Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer	17
Förändring av eget kapital	18
Förslag till vinstdisposition	18
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Redovisningsprinciper	23
Notförteckning	27
Styrelse och revisorer	35
Revisionsberättelse	37
Granskningsrapport	39

# Ordförande kommenterar

Verksamhetsåret 2024 har fortsatt med stor oro i både fastighets- och byggbranschen. Bostadsbyggandet när det gäller hyresrätter är alltså på en historiskt sett mycket låg nivå. Förhoppningsvis kan en stabilisering av ränteläget komma att ha en positiv påverkan på bostadsbyggandet framöver.

Årets hyresförhandlingar landade på ungefär samma nivå som förra året. Privatekonomin hos Sveriges konsumenter inklusive våra hyresgästers är fortfarande under stor press. Inflationen vill fortfarande inte sjunka nämnvärt och ett annat orosmoln som kan skönjas är att arbetslöshetssiffrorna har börjat stiga.

De senaste demografiska rapporterna för såväl Tanums kommun samt i riket i övrigt visar på en minskande befolkning. De sjunkande födelsetalen är oroväckande för alla delar av civilsamhället och för oss som bostadsbolag. Det är än mer viktigt att noggrant analysera våra planer vid nybyggnation. I korthet innebär detta att nybyggnation av hyresrätter bör planeras i områden där efterfrågan på bostäder är störst samt att vi ska färdigställa lägenheter i en takt som innebär att vi minimerar risken för längre vakansperioder.

Jag är mycket glad över att vi nu har påbörjat projekteringsfasen av ett nytt spännande bostadsprojekt i Tanumshede, på området Kattedaben. De två obebyggda fastigheterna förvärvades under hösten från Tanums kommun. Vi står dessutom på startlinjen till att börja skissa på ett annat nytt och spännande bostadsprojekt i Grebbestad. Vår beredskap när det gäller planlagd och byggklar mark är mycket tillfredställande. Det innebär att vi står bra rustade att på kort varsel kunna påbörja nya bostadsprojekt när vindarna vänder.

Jag kan konstatera att VD med personal fortsätter att ta sig an de utmaningar vi alltså har att möta. God stämning, kompetens och flit kännetecknar vår personal. Jag hyser ingen tvekan om att det kommer att se likadant ut under kommande verksamhetsår.

Avslutningsvis vill jag framföra mitt varma tack till Tanums Bostäders personal som återigen har gjort en heljuten insats. Ett stort tack även till styrelsens ledamöter för ytterligare ett år med givande möten och stort engagemang. Under året har totalt nio styrelsemöten genomförts.

Låt oss nu alla hoppas på att den oro och de svårigheter som ständigt pågår runt omkring oss, lugnar ner sig under 2025. Inga människor, barn såväl som vuxna, ska behöva känna rädsla eller hunger när kvällen kommer.

**Magnus Bengtsson**  
Ordförande

# VD kommenterar

Vi kan se tillbaka på ett mycket händelserikt verksamhetsår. Färdigställandet av ett omfattande renoveringsprojekt, igångsättande av ett nytt renoveringsprojekt, planering för nästa nybyggnadsprojekt och inte minst en övergång från ett externt skötselavtal till fastighetsskötsel i egen regi, är bara några av de aktiviteter som har genomförts under året.

Tanums Bostäder planerar nu för nästa nybyggnadsprojekt. Under året förvärvades två obebyggda fastigheter på området Kattedaben i Tanumshede av bolagets ägare; Tanums kommun. Tanums Bostäders nästa bostadsprojekt är planerat att genomföras på en av dessa fastigheter alternativt på området Anneberg med start hösten/vintern 2025. Totalt planeras för cirka 25 nya bostäder.

Under året har vi avslutat bolagets hittills största renoveringsinsats; Höjdenrenoveringen i Tanumshede. Projektet har pågått under cirka 2,5 år och vi är mycket nöjda med resultatet. Vårt nästa renoveringsprojekt har även påbörjats under året, denna gång är det vår fastighet på Ekdungen i Tanumshede som kommer att renoveras både in- och utvändigt. Projektet beräknas vara klart under våren 2026.

För några år sedan förvärvade vi ett större markområde i Grebbestad. Området innehåller både villatomter och bygggrätt för flerbostadshus. Under året såldes de sista två villatomterna på området och överskottet vid försäljningen av de totalt 10 villatomterna har inneburit att vi inte har behövt genomföra

någon nyupplåning under året. Tanums Bostäders resultat före skatt uppgår till 576 tkr. Resultatet har sin grund i fortsatt god uthyrningsnivå, låg räntekostnad samt reavinst vid försäljning av markområde i Tanumshede.

Med anledning av beslutet att inte förlänga ett av de tre skötselavtalen, så har bolagets personalstyrka varit tvungen att utökas. Under året har två nya medarbetare rekryterats och förstärkt bolagets driftsida. En konsekvens av vårt agerande är att vi numera genomför merparten av insatserna i våra lägenheter med egen personal. En annan uppskattad effekt är ökad upplevd trygghet för våra hyresgäster.

Den årliga hyresgästundersökningen har genomförts och den utvisar fortsatt ett mycket bra resultat. Svarefrekvensen är fortsatt god, i nivå med 60 % och drygt 90 % av våra svarande hyresgäster är av uppfattningen att hyresvärden är bra eller mycket bra och de rekommenderar Tanums Bostäder till andra.

Jag vill rikta ett stort tack till Tanums Bostäders medarbetare, styrelse och ägare för samtligas insatser i bolaget under det gångna året. Jag vill även rikta ett stort tack till alla våra hyresgäster. Det är er vi är till för.

Verksamhetsåret 2024 innebar stora utmaningar när det gäller ekonomin. Min farhåga är att även 2025 kommer att se ut på samma vis. Ekonomi betyder att hushålla med knappa resurser, vilket även kommer att gälla för alla oss som arbetar i bostadsbolaget. Det kommer att ställas krav på att arbeta ännu mer effektivt, genomföra flera insatser med egen personal och prioritera.

**Björn Berntsson**  
VD

# Marknad

## Bostadsmarknad

Tanums kommuns befolkningstillväxt har varit positiv de senaste åren men under år 2024 minskade antalet kommuninvånare för andra året i rad. Antalet kommuninvånare uppgick vid årets slut till 12 773 personer.

Kommunen har sedan år 2000 haft ett inflyttningsöverskott på cirka 1 200 personer. Den absolut vanligaste boendeformen i Tanums kommun är egen villa. Idag finns det lite drygt 9 500 småhus i Tanums kommun och antalet hyresrätter i flerbostadshus uppgår till drygt 1 300. Nästan 60 % av hyresrätterna ägs av Tanums Bostäder. Inom kommunen finns det även cirka 200 lägenheter med ägandeformen bostadsrätt eller ägarlägenhet.

Efterfrågan på bostadsmarknaden i kommunen är fortsatt stabil. I likhet med föregående år har dock uthyrningsprocessen tidsmässigt varit mer utsträckt och framför allt har detta varit mer tydligt i vissa delar av kommunen. Tanums Bostäder har idag cirka 2 600 personer registrerade i sin bostadskö. Tanums Bostäder färdigställde i slutet av 2023 bolagets senaste nyproduktion av hyresrätter och under det gångna året har planeringen inför kommande nybyggnadsprojekt påbörjats.

Denna gång planerar Tanums Bostäder att nyproducera hyresrätter i någon av orterna Tanumshede alternativt Grebbestad. I centrala Tanumshede förvärvade bostadsbolaget två fastigheter med större byggrätt av Tanums kommun. I Grebbestad planeras för ytterligare nybyggnation på markområdet vid Hagavallen.

Tanums Bostäder har under de sista 10 åren producerat drygt 150 nya hyreslägenheter. De senaste åren har bolaget även sålt ett större antal villatomter i Grebbestad. Under 2024 har de sista två tomterna sålts på området Kuseröd.

## Hyresgäster

Tanums Bostäders hyresgäster kan i stort delas in i tre grupper; ungdomar som flyttar hemifrån, personer över 70 år samt ensamstående och andra små hushåll. Av bolagets lägenheter är cirka 80 procent två rum och kök eller mindre.

Tanums Bostäder har nyligen genomfört årets hyresgästundersökning och resultatet är fortsatt mycket gott. Svartfrekvensen är nära 60 procent och cirka 90 procent av de svarande har åter anggett att de ger sin hyresvärd ett bra helhetsbetyg och skulle rekommendera bostadsbolaget till andra. Tanums Bostäder har genomfört hyresgästträffar på flera av bolagets bostadsorter. Träffarna ger Tanums Bostäders medarbetare möjlighet att samla hyresgäster för att därvid inhämta deras synpunkter om boendet och oss som hyresvärd.

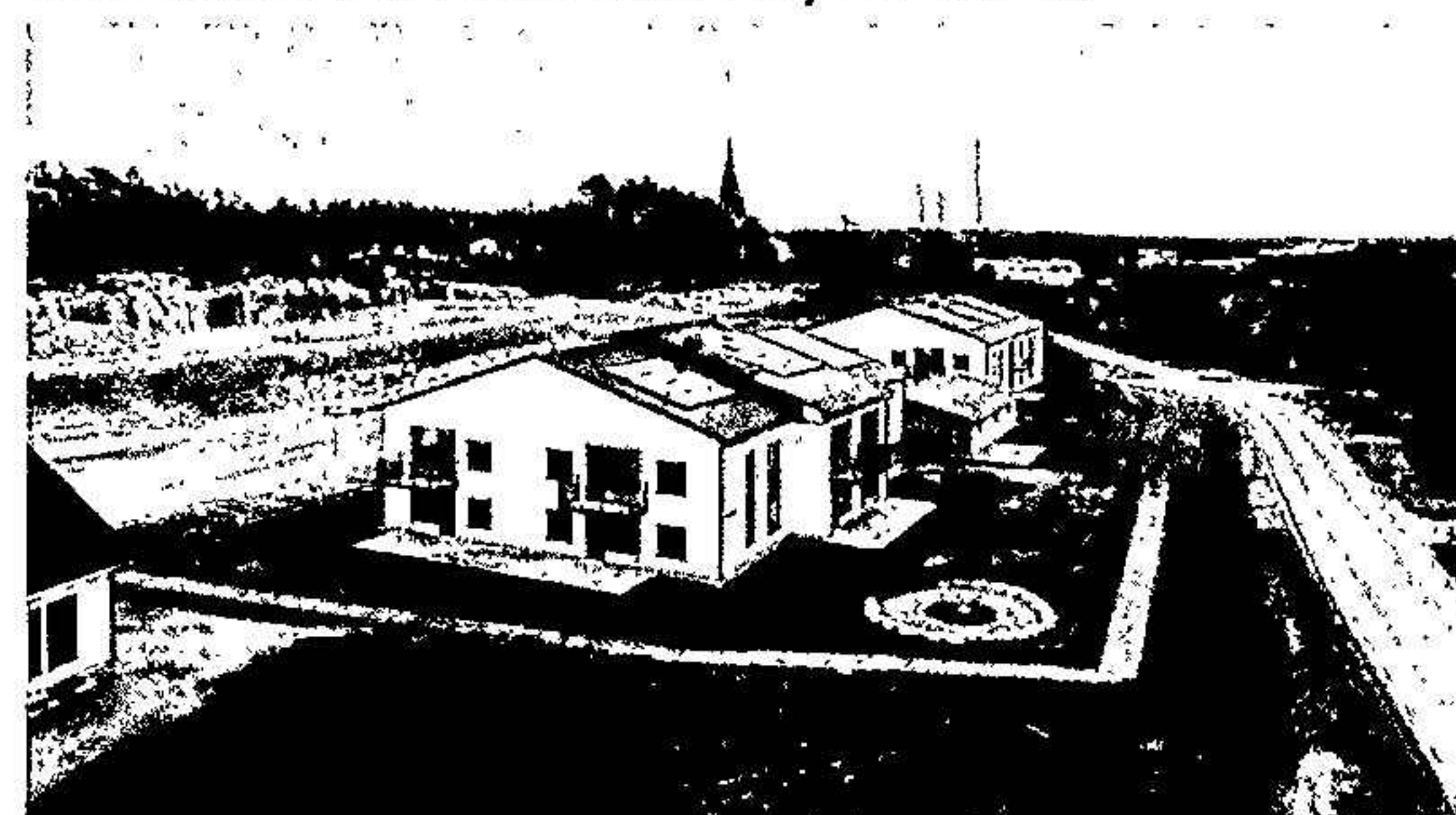
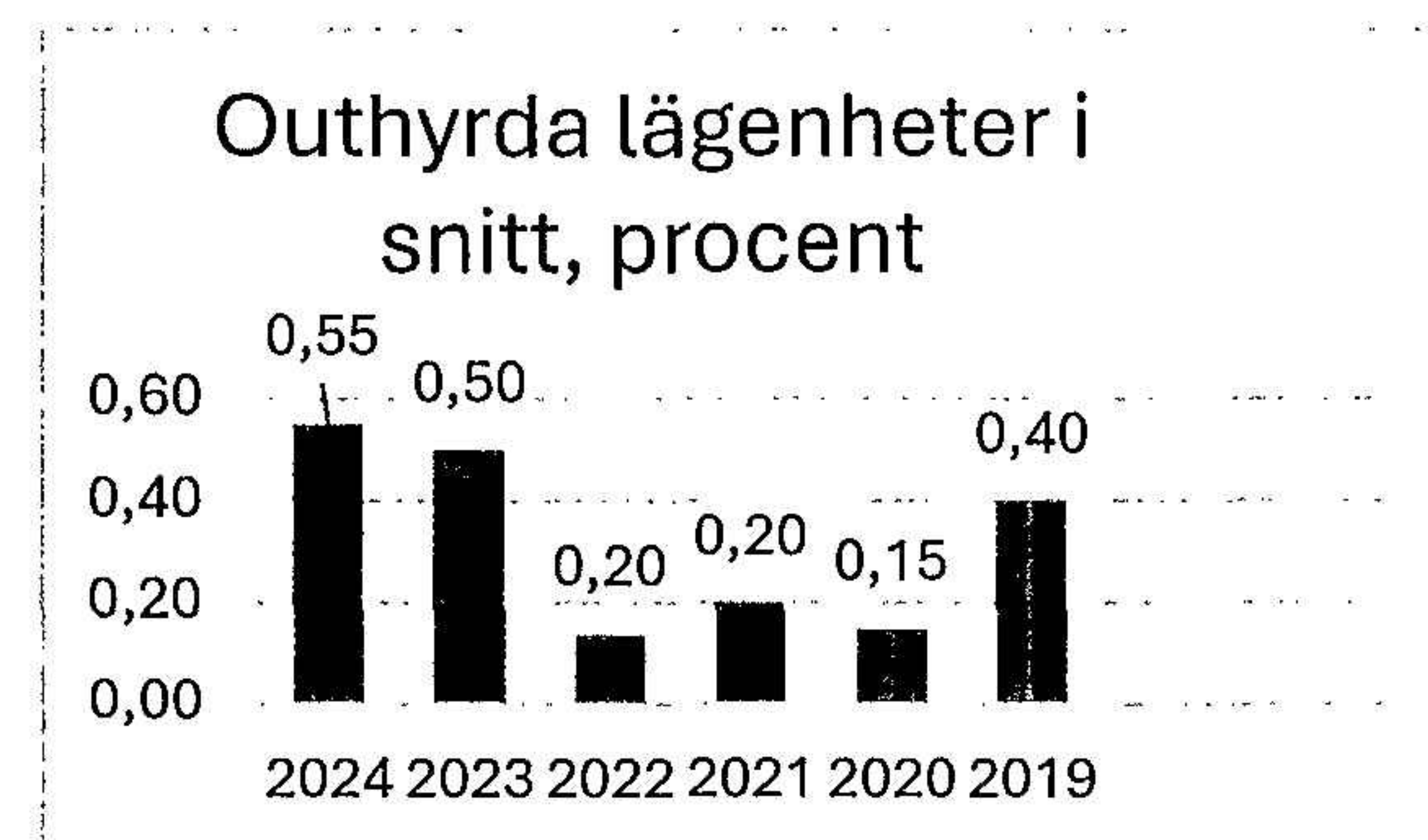


Foto: JSB AB, Hagavallen, Grebbestad

## Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter i Tanums kommun har fortsatt varit stabil och vakansgraden har under året uppgått till i snitt cirka 0,55 %.

Uthyrningsprocessen har tidsmässigt varit något mer utdragen än tidigare år. Flera visningar har krävts innan hyresavtalet har undertecknats.



## Omflyttning

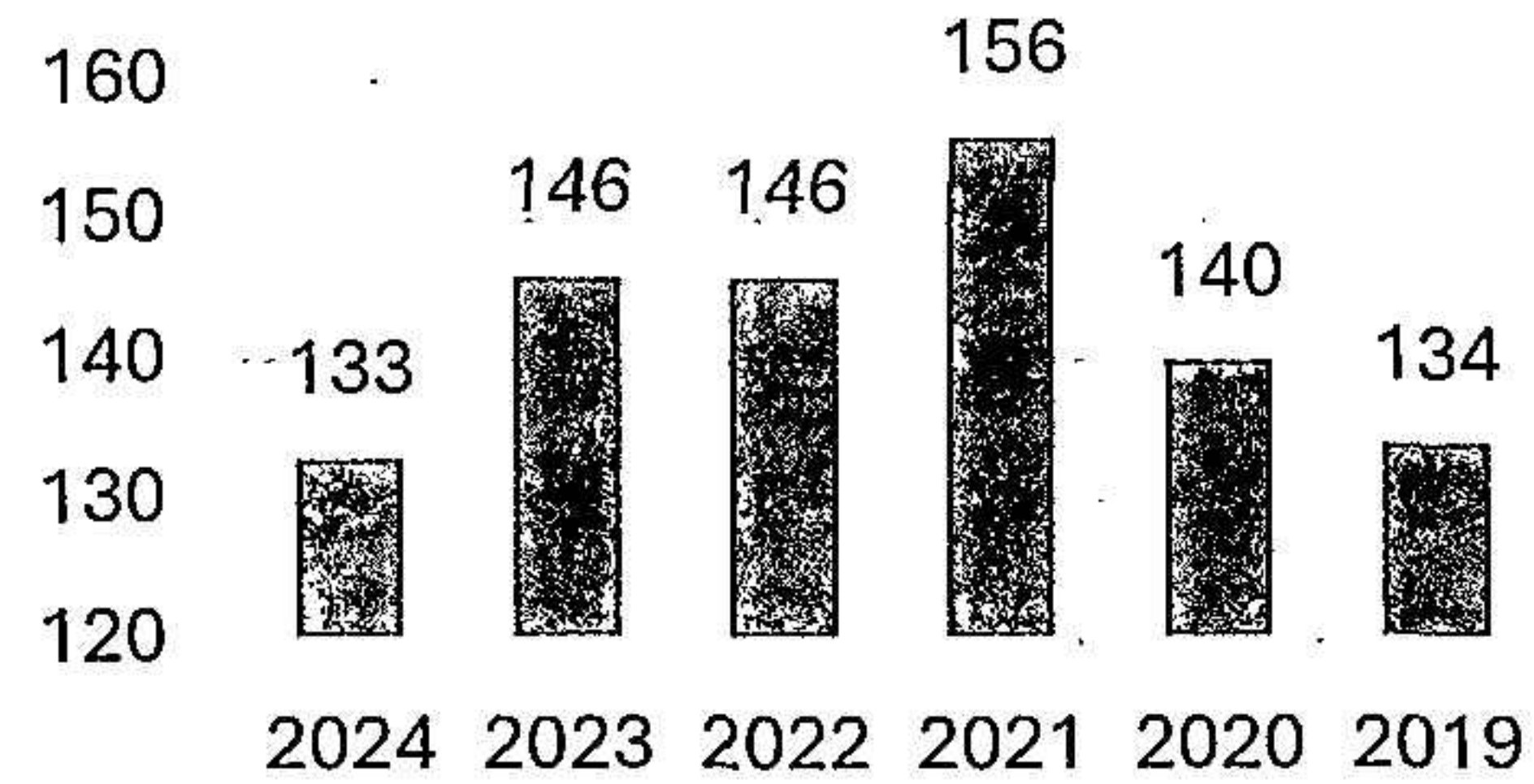
Omflyttning i Tanums Bostäders bostäder är fortsatt stor. Under 2024 har omflyttningsnivån uppgått till 133. Detta är en minskning i jämförelse med 2023, då antalet uppgick till 146.

En omflyttning är kostsam för bolaget och tar en hel del resurser i anspråk. Tanums Bostäder erbjuder tidigare en slags "kvarboenderabatt" till de hyresgäster som hade bott kvar i beståndet under en längre tid. När de ekonomiska förutsättningarna försämrades för några år sedan, så bestämdes att rabatten skulle "pausas". Något beslut om och i så fall när kvarboenderabatten åter ska införas har ännu inte fattats.

En viktig del i arbetet i att försöka minska omflyttning är att ha stort fokus på hyresgästernas upplevelse om trivsel och trygghet. Detta framgår med stor tydlighet i bolagets hyresgästundersökning och vid bolagets årliga hyresgästträffar. Tanums Bostäder anställde för några år sedan en Bovärd som till stor del arbetar med bolagets bostadssociala verksamhetsfrågor. Framför allt har bolagets Bovärd arbetat med insatser för ökad trivsel och trygghet i bolagets bostadsområden. Några av de insatser som har genomförts är odlingsprojekt i pallkragar, hyresgästernas delaktighet i utformningen av bolagets utemiljö samt fler belysningspunkter på våra områden. Därtill har Tanums Bostäders medarbetare fortsatt med trygghetsvandringar under kvällstid.

I Tanums kommun är det vanligt att börja sin boendebana med hyreslägenhet för att därefter byta till hus alternativt flytta från kommunen under en period. Flera av de som flyttar ut från kommunen återkommer vid ett senare skede i livet.

### Omflyttning, antal



## Marknadsföring

Tanums Bostäder har i likhet med tidigare år genomfört ett mindre antal lokala marknadsföringsinsatser i olika annons- och reklamtidningar, på kommunens turistinformationer samt på webbsidor med mera. Minst fyra gånger om året sammanställer Tanums Bostäder ett nyhetsbrev till bolagets hyresgäster. Därutöver delas löpande ut ytterligare områdesspecifik information till de boende. Under året har Arbetarnas Bildningsförbund (ABF) kontaktat Tanums Bostäder för att efterhöra förutsättningarna för att starta en aktivitet kallad "Fixoteket" i Tanumshede. Syftet har varit att skapa en cirkelform för bolagets hyresgäster med olika teman såsom städning, inredning, odling och energibesparing med mera, men även att tillhandahålla en "verktygsbank", där utlåning kan ske av verktyg och andra redskap. Tanums Bostäder har bidragit med lokal i närområdet och ett mindre ekonomiskt bidrag. Projektet har varit mycket uppskattat och välbesökt av bolagets hyresgäster.

# Fastigheter

## Fastighetsbestånd

Tanums Bostäder har totalt 746 lägenheter fördelade på:

- 353- Tanumshede
- 193- Grebbestad
- 157- Fjällbacka
- 16- Östad
- 27- Hamburgsund

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 50 550 kvadratmeter och fördelar sig enligt följande; 45 949 kvadratmeter lägenhetsarea samt 4 601 kvadratmeter lokal area.

Av bolagets totala lägenhetsbestånd är 187 lägenheter byggda före 1970. 186 lägenheter byggdes under 1970-talet. Under 1980-talet och början av 1990-talet byggdes 114 lägenheter. Bolaget köpte under 1999 ett fastighetsbestånd i Fjällbacka med 71 lägenheter som är byggda under 1980-talet. Under 2009 förvärvade Tanums Bostäder 9 lägenheter i Grebbestad. Under 2021 har Tanums Bostäder förvärvat 27 lägenheter av Tanums kommun belägna i Hamburgsund. I slutet av 2021 har ett 15-tal lägenheter sålts i Östad och under 2023 såldes ytterligare 14 lägenheter i Fjällbacka. Av bolagets samtliga lägenheter är 225 producerade efter år 2000.

Av bolagets 746 lägenheter är 272 byggda senare än 1990 och 384 lägenheter har byggts om/renoverats under perioden 1990–2024. Behovet av underhåll i och på bostadsbolagets fastigheter är fortsatt stort. Under de senaste åren har de ekonomiska förutsättningarna motiverat flera renoveringsinsatser. Under 2022 startades ett mycket stort renoveringsprojekt på området Höjden i Tanumshede. Området byggdes i slutet av 70-talet och behovet av

underhåll var stort. Projektet har färdigställts under hösten 2024 och är ett bolagets största renoveringsprojekt hittills. Under hösten påbörjades bolagets nästa renoveringsprojekt. En av bolagets äldre fastigheter i Tanumshede kommer under cirka 1,5 år renoveras både in- och utvändigt.

## Uppvärmning

Tanums Bostäder har under många år arbetat med energieffektiviseringsinsatser på bolagets hus. Att reducera bolagets energiförbrukning är högprioriterat, både när det gäller miljömässigt likväl som ekonomiskt. En viktig del i bolagets arbete att reducera energiförbrukningen är att löpande genomföra informationsinsatser till bolagets hyresgäster och där belysa de ekonomiska och miljömässiga konsekvenserna av en lägre energiförbrukning.

Under året har Tanums Bostäder genomfört en del byten av fönster och dörrar, tilläggsisolering av fasader, byte till nya och mer effektiva värmepumpsanläggningar och solpanelsystem.

Tanums Bostäder har endast en oljepanna kvar i bostadsbeståndet. Oljepannan används idag endast som "spetsvärme" till den befintliga värmepumpsanläggningen. Under år 2025 planeras den sista oljepannan att utrangeras i samband med byte av värmeanläggning. På några bostadsområden i Tanumshede har utbyte skett från fjärrvärme till bergvärme. Den största delen av Tanums Bostäders lägenheter i Tanumshede har fortsatt fjärrvärme som enda värmekälla. Sedan år 2000 har värmesystemen för 300 lägenheter konverterats från oljeuppvärmning eller direktel till bergvärme/värmepumpar.

# Hyresgästfrågor och hyror

## Kvalitetsmätning

Tanums Bostäder genomför årligen en hyresgästundersökning där bolagets samtliga hyresgäster har möjlighet att svara på ett antal frågor om bland annat trivsel, trygghet, utemiljö, tillgänglighet och bemötande. En hyresgästundersökning är ett viktigt verktyg för Tanums Bostäder att förstå hur bolagets hyresgäster uppfattar Tanums Bostäders verksamhet och dess medarbetare.

Av undersökningen framgår att Tanums Bostäders hyresgäster fortsatt är mycket nöjda med sin hyresvärd. Nära 96 % av de svarande hyresgästerna har uttryckt att de upplever trivsel och trygghet i sitt bostadsområde. Samma procentsats uppnås det gäller frågan om hur bolagets hyresgäster uppfattar bemötandet från bolagets personal. Helhetsbetyget är fortsatt mycket bra.

En insats som har haft en positiv påverkan för Tanums Bostäder är anlitaandet av kommunens kundcenter, vilket framför allt har inneburit en ökad tillgänglighet för bolagets kunder. En annan viktig del i förbättringsarbetet är företeelsen "ortsansvariga". I korthet innebär detta att bolagets driftspersonal har så kallat "ortsansvar" och numera förlägger de stor del av sin arbetstid på respektive ansvarsort. Ett nytt arbetssätt som har uppfattats mycket positivt av bolagets hyresgäster. Inte minst uppfattas en ökad känsla av trygghet.

## Trygghet i boendet

Enligt genomförd hyresgästundersökning bland Tanums Bostäders hyresgäster har det framkommit att de viktigaste frågorna för hyresgästerna är trygghet och säkerhet. Det har blivit allt större fokus på trygghetsfrågor de

senaste åren. Tanums Bostäder har under många år arbetat för att öka tryggheten och trivseln för hyresgästerna i bostadsbolagets bostadsområden. För några år sedan anställdes en Bovärd som bland annat har till arbetsuppgift att arbeta med bostadssociala frågor. Bovärden har tillsammans med övriga medarbetare i bostadsbolaget fortsatt att genomföra trygghetsvandringar på respektive bostadsort och även arbetat en del med frågor kring olovlig. Bovärden har även en viktig roll i kommunens arbete kring trygghetsfrågor i Tanums kommun.

## Bostadssocialt avtal

Tanums Bostäder och Tanums kommun undertecknade under 2018 ett bostadssocialt avtal, av vilket framgår att Tanums Bostäder har tagit ett ökat ansvar genom att upplåta lägenheter efter överenskommelse med kommunens Omsorgsförvaltning. Avtalet innebär i korthet att ungefär 10 procent av bostadsbolagets lägenheter kan upplåtas till Tanums kommun med särskilda kontrakt. Under 2024 har arbetet med att uppdatera avtalet påbörjats. Utöver detta har bolagets medarbetare genomfört flera trivsel- och trygghetshöjande insatser på bostadsområdena. Under året har bland annat flera odlingsprojekt startats upp och trygghetsvandringar har genomförts.

## Hyror

Bostadshyrorna höjdes från och med den 1 mars 2024 med 5,35 procent, vilket på årsbasis gav ökade intäkter med ca 2 500 tkr. Efter hyreshöjningen uppgår den genomsnittliga hyresnivån till cirka 1 300 kronor per kvadratmeter och år. Hyresnivån för Tanums Bostäder är över genomsnittet i länet (ca 1 200 kronor) och i riket uppgår den till ca 1 500 kronor. Förklaringen till den höga hyresnivån i Tanums kommun är framför allt höga driftskostnader, stort underhållsbehov i bolagets fastigheter, hög belåning och ett stort antal nyproducerade bostäder de senaste åren.

# Organisation och personal

## Organisation

Tanums Bostäder har en heltidsanställd VD, anställd personal som sköter uthyrning, förvaltning, fastighetsskötsel, besiktning och övriga kundkontakter samt en bostadssocial samordnare kallad Bovärd.

Under året har bolaget anställt två nya medarbetare och personstyrkan uppgick vid årets slut till tio anställda, inklusive VD.

Kostnaderna för personalen uppgår till drygt 5 800 tkr och kostnaderna för VD samt styrelsen uppgick till drygt 2 200 tkr. En del av bolagets fastighetsskötsel utförs av externa entreprenörer via upphandlade förvaltnings- och skötselavtal. Tanums Bostäder valde att inte förlänga avtalet för fastighetsskötsel på våra bostadshus, utan har i stället valt att sköta detta med egen personal. För större underhållsåtgärder och ombyggnationer upphandlas entreprenör. Delar av bolagets övriga administrationsuppgifter köps av Tanums kommun.

## Sjukfrånvaro

Under året har bolaget inte haft någon sjukfrånvaro. Under 2023 uppgick sjukfrånvaron till 0,31 procent.

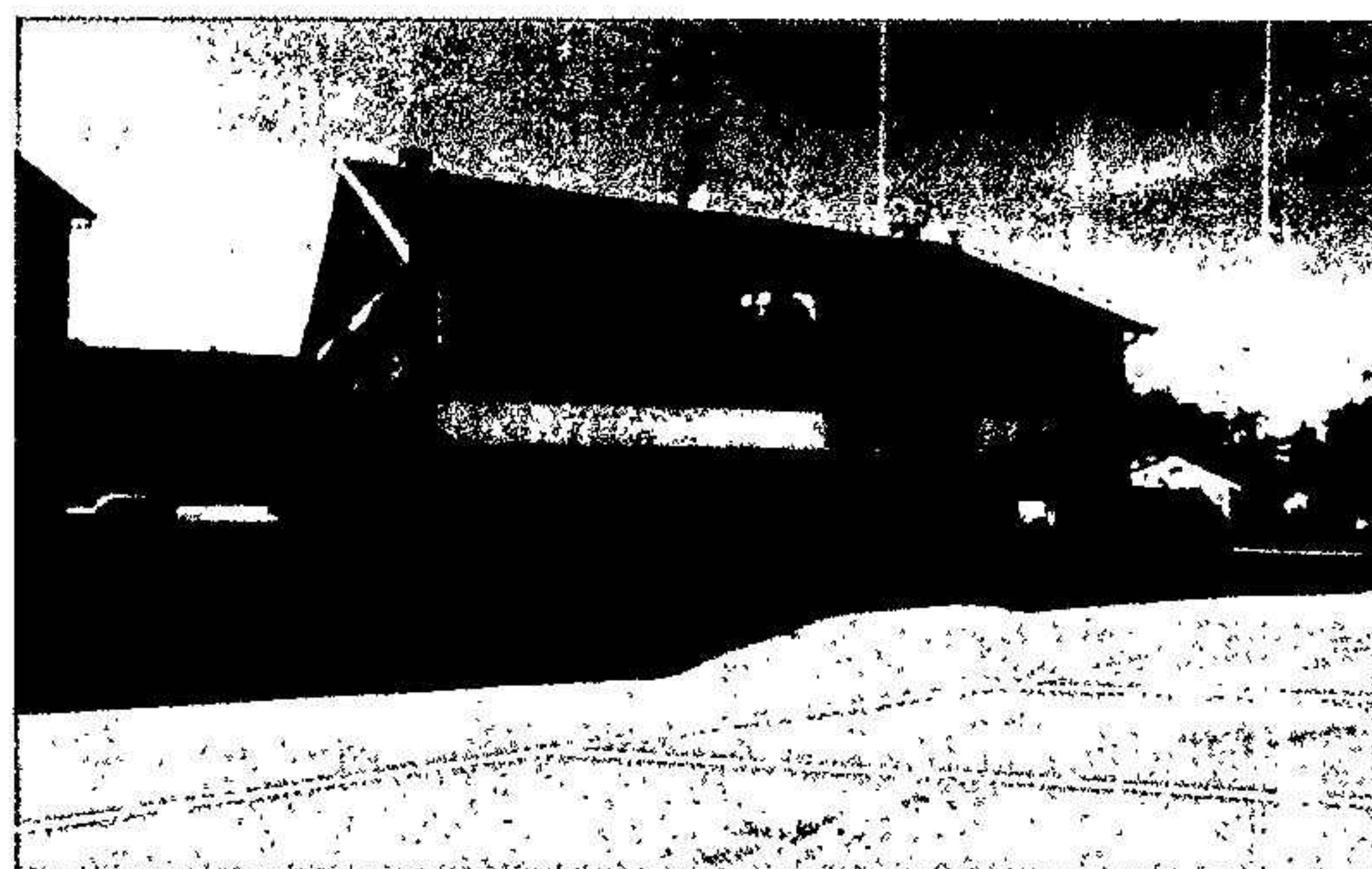


Foto: Björn Berntsson, Affärsvägen 18, Tanumshede

## Styrelse och revisorer

Styrelsen för Tanums Bostäder AB väljs av kommunfullmäktige i Tanums kommun. Den styrelse som valdes av kommunfullmäktige i december 2022 tillträdde efter ordinarie bolagsstämma 2023. Vid slutet av 2024 hade styrelsen följande sammansättning:

### Ordinarie ledamöter:

- Magnus Bengtsson, (C), Långsjö, ordförande
- Lisbeth Hansson, (M), Tanumshede vice ordförande
- Vivianne Andersson, (V), Grebbestad
- Lars-Erik Johansson (M), Fjällbacka
- Glenn Sandsten, (S), Fjällbacka

### Suppleanter:

- Peder Johansson, (C), Bullaren
- Enar Bohlin, (M), Tanumshede
- Ulf Olsson, (MP), Hamburgsund
- Madeléine Myrström Kamb, (S), Fjällbacka
- Thure Zakariasson, (L), Tanumshede

### Verkställande direktör:

- Björn Berntsson, Grebbestad

### Huvudansvarig revisor:

- Daniel Larsson, PwC

### Lekmannarevisorer:

- Lennart Ingemar Bengtsson (M), Tanumshede
- Jens Peter Vinberg (S), Fjällbacka

### Ersättare:

- Anna Catharina Perlman, (MP), Grebbestad
- Berit Anna-Stina Karlsson, (C), Bullaren

# Miljöredovisning

Tanums Bostäder har arbetat vidare med att skapa en sund, trevlig och trygg boendemiljö för bolagets hyresgäster. Miljöfrågor utgör en viktig del i bostadsbolagets verksamhet och årligen genomförs en mängd olika insatser när det gäller miljöarbetet. Under 2024 har bolaget fortsatt med sitt deltagande i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ med mål att minska bolagets energianvändning med 30 % från år 2007 till år 2030. Under året har Tanums Bostäder avslutat en mycket omfattande renoveringsinsats på området Höjden i Tanumshede. Insatser som har genomförts är bland annat nya värmesystem med solpaneler, tilläggsisolering av fasad, nya fönster och dörrar. I projektet har Tanums Bostäders medarbetare även arbetat med sociala hållbarhetsfrågor där kvarboendefrågan har varit i fokus. För bolagets arbete har ett socialt hållbarhetslån från Kommuninvest beviljats.

Under året har bostadsbolaget arbetat med en övergång till fullsortering av bolagets hushållsavfall. I samarbete med Rambo har samtliga bostadsområden inventerats och diverse anpassningsarbeten har genomförts. Avsikten är att projektet ska vara klart på samtliga bolagets områden under våren 2025.

Tanums Bostäder arbetar löpande med klimat- och miljöfrågor samt frågor kring hållbarhet. Förutom att fortbilda bolagets medarbetare inom miljöområdet, så prioriteras bra miljöval, det ställs miljökrav i upphandlingar, minimeras användningen av fossilt bränsle vid bilkörning med mera. Vidare har Tanums Bostäder ställt om uppvärmningssystem från olja till andra energislag. Under åren 2018–2024 har bolaget genomfört stora investeringar i nya bergvärme-system med tillhörande solfångare och solcellsanläggningar.

I bolagets senaste renoveringsprojekt står hållbarhet i fokus. Material som har fortsatt livslängd byts inte ut. Ett annat inslag i bolagets hållbarhetsarbete är att med egen personal

reparera ytskikt/komponenter i större utsträckning än tidigare. Tanums Bostäder är även delaktiga i ett projekt som kallas "Fixoteket". Verksamheten bedrivs i Tanums Bostäders lokal i Tanumshede och syftar till att låna ut verktyg och maskiner till bolagets hyresgäster samt i vissa fall även vara behjälpliga med att reparera möbler med mera.

Tanums Bostäder har även arbetat en hel del med social hållbarhet under året. Fokus har där legat på frågor om kvarboende och boendeinflytande, olika odlingsprojekt samt krav på att leverantörer ska ha arbetsrättsliga villkor vid upphandling.

**Antal lägenheter per värmeslag**

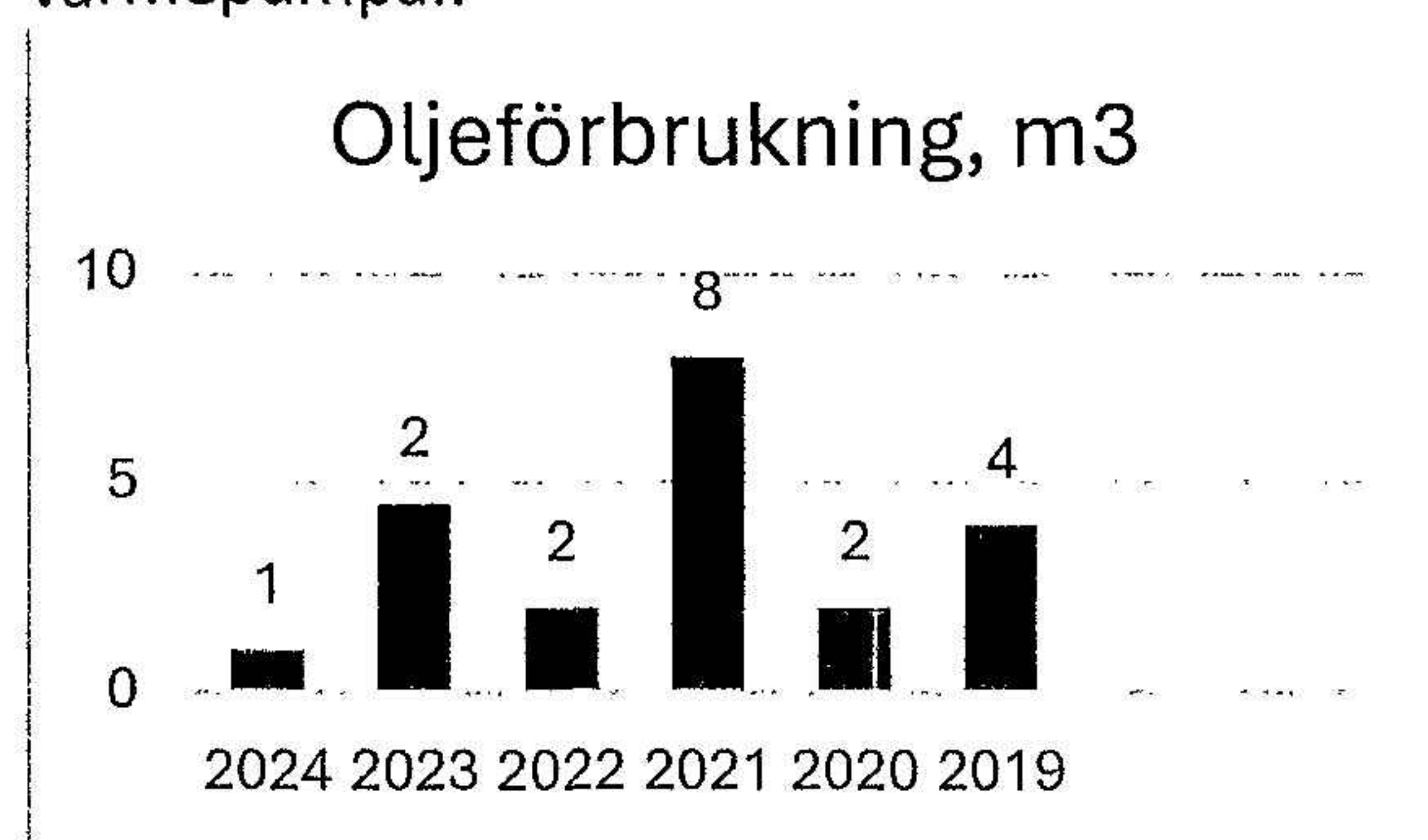
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Olja</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Direktel</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Bergvärme</b>	426	353	343	343	332	308
<b>Fjärrvärme</b>	306	379	379	379	379	379
<b>Passivhus</b>	14	14	14	14	14	14

*I tabellen ovan beskrivs i tabellform hur många lägenheter som historiskt har värmts upp med respektive värmeslag. Oljeförbrukningen har påtagligt reducerats de senaste åren och kvar finns nu endast en oljepanna i beståndet. Oljepannan används som spetsvärme för en värmepumpsanläggning i Grebbestad.*

## Oljeförbrukning

År 2001 förbrukades 818 kubikmeter olja och under 2024 förbrukades endast 1 kubikmeter olja. De senaste åren har oljeförbrukningen varit liten. Minskningen mellan åren 2001 och 2024 beror till stor del på energieffektiviseringsåtgärder men framför allt på att de flesta av bolagets oljepannor har uttrangerats. Under 2024 byttes den näst sista oljepannan ut och under 2025 kommer den sista oljepannan att bytas ut.

Antalet lägenheter som värms upp med olja har minskat i takt med att uppvärmningssystemen har ställts om till fjärrvärme, fastbränsle eller värmepumpar.



## Vattenförbrukning

Tanums Bostäder har under flera år genomfört insatser på bolagets fastigheter i försök att reducera vattenförbrukningen i bolagets lägenheter. Kostnaden för vatten är hög och syftet med insatserna har varit att försöka skapa en förståelse hos bolagets hyresgäster när det gäller den ekonomiska aspekten men även den miljömässiga betydelsen av att vara sparsamma med vattenkonsumtionen. Ett led i arbetet att försöka minska vattenförbrukningen är att installera besparingsutrustning samt individuell mätning av förbrukning i lägenheter. Mellan åren 2021 och 2024 minskade vattenförbrukningen från cirka 55 000 kubikmeter till cirka 49 000 kubikmeter. Olika besparingsinsatser, övergång till individuell mätning av vattenförbrukningen på flera områden samt informationsinsatser i samband med bolagets hyresgästträffar och övriga informationsbrev, är några genomförda insatser som motiverar

reduceringen. Månadsvis redovisas respektive fastighets förbrukningsstatistik och uppkomna avvikelser analyseras för vidare åtgärd.

## Elförbrukning

Bolagets elförbrukning har ökat med nära 50 procent sedan 2002 och uppgick 2024 till drygt 1 980 MWh. Det är ungefär samma förbrukningsnivå som under år 2023.

## Energibesparing

Under 2020 energideklarerade Tanums Bostäder samtliga sina fastigheter och några av de har åter energideklareras under 2024. Resultatet har analyserats och därefter har ett åtgärdsförslag sammanställts innehållande olika energibesparande åtgärder. Under året har Tanums Bostäder fortsatt arbetet med att genomföra energibesparande åtgärder såsom till exempel löpande uppföljning av värmesystem, tilläggsisolering, byte av fönster och ytterdörrar, installation av IMD (individuell mätning och debitering), nya värmepumpar och montering av solpaneler och solceller med vakuumrör.

## Vindkraft

Tanums Bostäder är tillsammans med Tanums kommun och Rambo delägare i vindkraftverket på Tyft. Verket driftsattes 2015 med ambition att Tanums Bostäder ska vara självförsörjande på miljövänlig el. Tanums Bostäder förbrukar årligen cirka 2 000 000 kWh, vilket motsvarar bolagets andel av vindkraftverkets årliga produktion.

## Solceller

Tanums Bostäder har de senaste åren genomfört utbyte av samt nyanskaffning av ett antal bergvärmeanläggningar i bostadsbeståndet. Inför nyproduktion samt större renoveringsinsatser övervägs installation av solpaneler eller solcellsanläggning.

## Återvinning

På Tanums Bostäders alla bostadsområden finns kärl eller återvinningsstationer som gör det möjligt för hyresgästerna att källsortera hushållsavfall. Under 2024 har bolaget tillsammans med Rambo genomfört inventering av dessa i syfte att kunna erbjuda fullsortering. Projektet har påbörjats och beräknas vara klart under våren 2025. Initialkostnaden för projektet är stor men när övergången är klar så kommer den årliga avgiften att reduceras kraftigt.

För att klara övergången till fullsortering, så har Tanums Bostäder genomfört flera informationsinsatser riktade mot bolagets hyresgäster. Övergången beräknas vara helt klar under våren 2025.

## Passivhus i Grebbestad

För drygt 10 år sedan nyproducerade Tanums Bostäder 14 passivhus i Grebbestad. Passivhus innebär att byggnader har låg energiförbrukning vid uppvärmning.



Foto: Björn Berntsson, Ekdungevägen i Tanumshede.

## Miljörevision

Enligt miljöbalken ska tillsyn årligen ske av Tanums Bostäders miljöarbete. Vid revisionen för 2024 har det inte givits anledning till någon anmärkning av Tanums Bostäders miljöarbete.

## Miljödiplomering

Tanums Bostäder inledde arbetet med Miljödiplomering 2012 och har sedan dess årligen genomfört en hel del insatser inom miljöområdet. Sedan 2022 deltar Tanums Bostäder tillsammans med drygt 200 andra bostadsföretag i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. I korthet innebär ett deltagande att minska sin energiförbrukning med 30% från år 2007 till år 2030.

## Utsikter inför framtiden

Tanums Bostäder är ett helägt, kommunalt bostadsbolag som bedriver verksamhet utifrån flera olika regelverk. Utöver kommunlagen, så lyder bolaget sedan 2011 även under lagen om allmännyttiga bostadsbolag. Den nya lagen har framför allt fokus på frågor om bostadsförsörjningen i Tanums kommun och erbjuder hyresgäster möjlighet till visst boendeinflytande. Därutöver ska bolaget bedriva verksamhet i enlighet med aktiebolagens affärsmässiga principer. Efterfrågan på hyreslägenheter i Tanums kommun har under flera år varit mycket stabil. I Tanums Bostäders bostadskö finns det cirka 2 500 personer registrerade. Tanums Bostäder kan konstatera att uthyrningsprocessen trots detta har varit något mer utdragen under 2024.

Tanums Bostäder har under de senaste 8 åren nyproducerat 114 hyresrätter. Under de senaste 5 åren har bolaget även avyttrat fastigheter i de båda orterna Östad och Fjällbacka innehållande totalt 29 lägenheter. Störst efterfrågan för hyreslägenheter är det i de båda orterna Tanumshede och Grebbestad.

Bolagets ekonomiska situation har varit mer utmanande under det gångna året än på flera år. Större kostnader för fastighetsskötsel och underhåll, lägre priser vid försäljning av el från bolagets delägda vindkraftverk på Tyft samt ökade räntekostnader har påverkat bolagets ekonomiska verksamhet negativt.

Under året har ett av bolagets hittills största renoveringsinsats avslutats. Under cirka 2,5 år har området Höjden i Tanumshede genomgått en omfattande renovering både in- och utvändigt. Även områdets utemiljö har ändrat utseende. I projektet har en hel del åtgärder även utförts när det gäller energieffektivisering.

En överenskommelse undertecknades med Hyresgästföreningen om en årlig hyreshöjning med 5,35 %. Hyreshöjningen gällde från den 1:a mars. Hyreshöjningen är hög men för att klara av att hantera bolagets behov av underhåll samt drifts- och räntekostnader, så är nivån nödvändig och högst motiverad. Snitthyran i Tanums Bostäders bostadsbestånd ligger runt 1300 kronor per kvadratmeter.

Tanums Bostäder har under många år anlitat entreprenörer för utförande av bolagets fastighetsskötsel. Under 2024 valde bolaget att inte förlänga ett av de tre skötselavtalen och orsakerna var primärt att effektivisera bolagets verksamhet och utföra skötselarbetet med egen personal. Med anledning härav har ytterligare två driftstekniker anställts, vilka tillsammans med övrig driftspersonal har sina respektive ortsansvar.

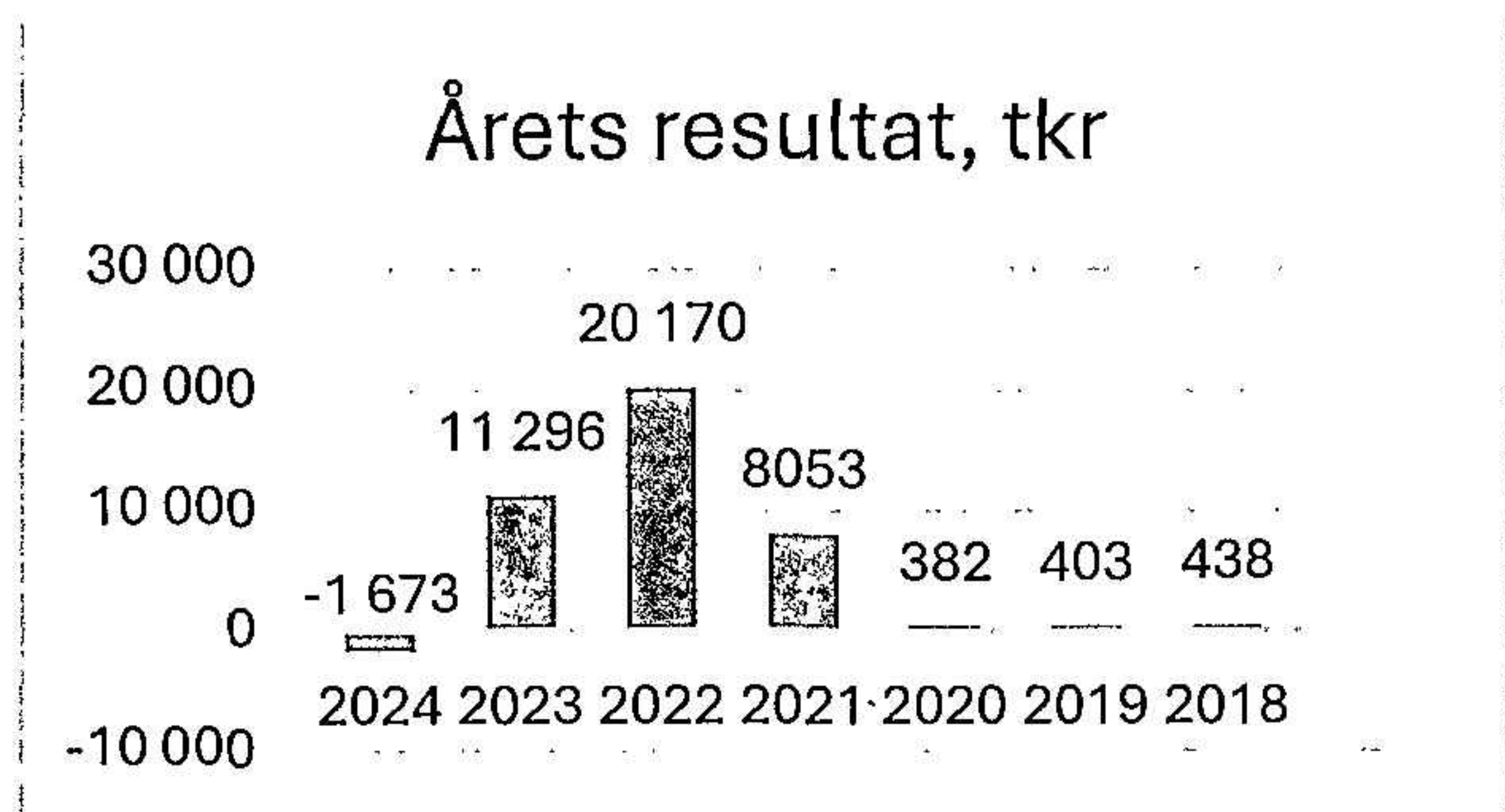
Tanums Bostäder förvärvade för några år sedan ett markområde i Grebbestad innehållande både villatomter och större byggrätt för flerbostadshus. Av de totalt 10 villatomterna, har de sista två sålts under 2024. Det ekonomiska utfallet har varit mycket bra och överskottet har bidragit till att Tanums Bostäder inte har behövt genomföra någon nyupplåning under det gångna verksamhetsåret.

Under hösten påbörjades bolagets nästa renoveringsinsats på Ekdungen i Tanumshede. Renoveringen beräknas vara klar våren 2026.

I slutet av året sålde och förvärvade Tanums Bostäder fastigheter till och av Tanums kommun. På området Kyrkonäs i Tanumshede har kommunen för avsikt att bygga ett nytt LSS-boende och på markområdena Kattedaben i Tanumshede planerar bostadsbolaget för en nästa nybyggnation av hyresrätter. Tanums Bostäder förvärvade den fastighet som bolaget under flera år har nyttjat som kontorslokal. Fastigheten hade paketerats i ett bolag, så Tanums Bostäder förvärvade aktierna i bolaget.

# Resultatanalys

Årets resultat efter skatt uppgår till -1 673 tkr. Positiva delar har varit fortsatt god uthyrningsnivå, uppkommen reavinst vid försäljning av fastighet och lägre räntekostnad. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 576 tkr. Med anledning av differens mellan skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar samt på grund av begränsningar gällande avdragsrätt för räntekostnader har skatt beräknats på ett högre skattemässigt resultat än det bokföringsmässiga resultatet före skatt. Avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 1 635 tkr. Det balanserade resultatet uppgick vid årets slut till 61 840 tkr.



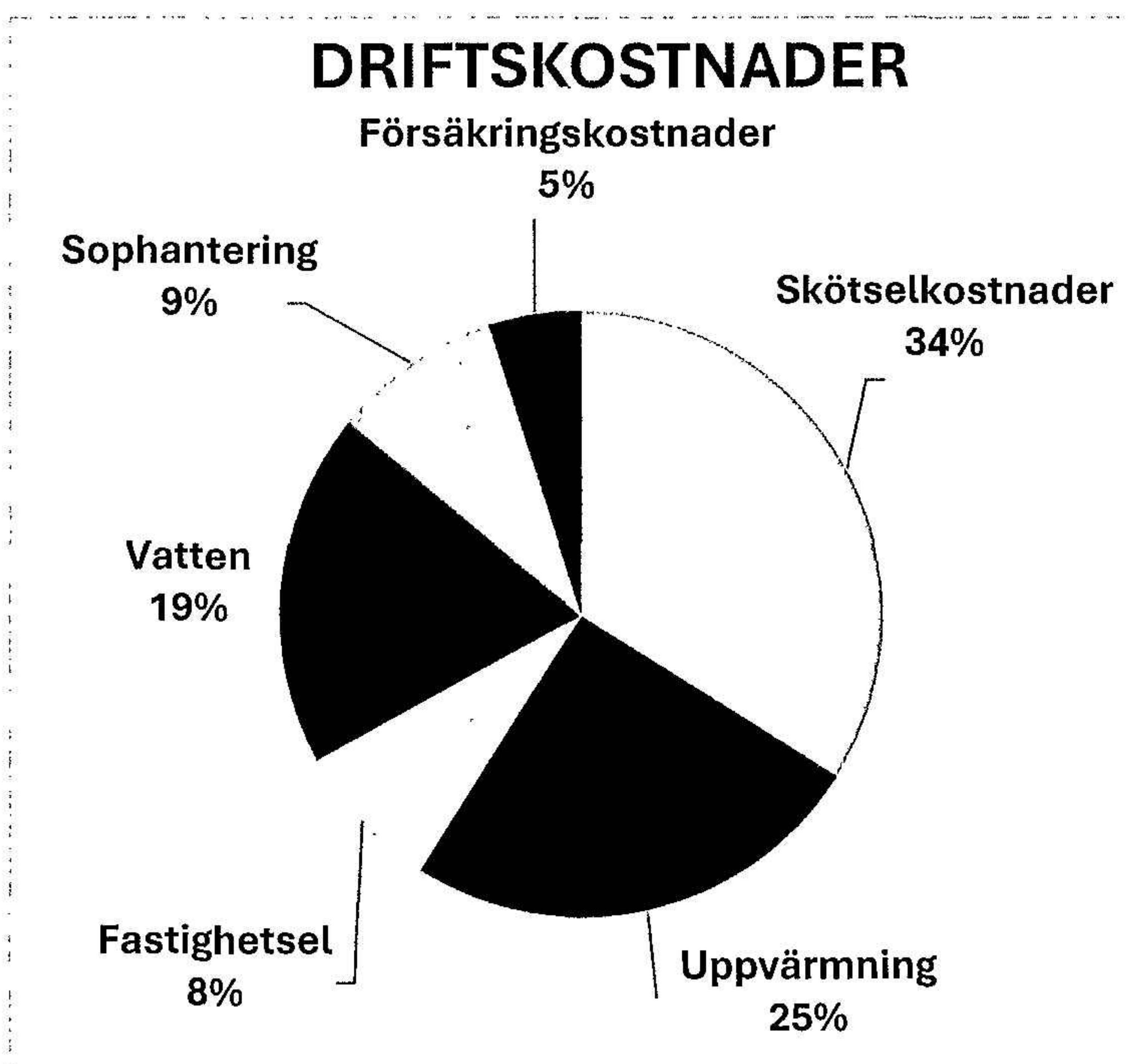
## Intäkter

Hyresintäkterna uppgår till 66 080 tkr efter reducering av hyresbortfall och rabatter. Jämfört med 2023 års utfall är det en ökning med 4 767 tkr. Av hyresintäkterna avser 61 557 tkr bostäder, 2 565 tkr lokalhyror och parkeringsplatser och kabel-tv 1 958 tkr. Bostadshyrorna höjdes den 1 mars 2024 med 5,35 procent, vilket på årsbasis i budget gav ökade intäkter med cirka 2 500 tkr. I genomsnitt har vakansgraden under året uppgått till 0,55 % procent. De övriga intäkterna uppgår till 1 503 tkr.

## Driftskostnader

Driftskostnaderna minskade med 410 tkr under 2024 i jämförelse med 2023 och uppgår till 22 813 tkr. De minskade kostnaderna beror framför allt på lägre kostnader för uppvärmning och fastighets-

skötsel. När det gäller fastighetsskötsel, så avslutades ett av bolagets mer omfattande skötselavtal under våren.



## Underhållskostnader

Underhållskostnaderna har under året varit lägre i jämförelse med tidigare år och uppgår till 6 694 tkr. Under 2023 uppgick de till 7 174 tkr. Av de totala underhållskostnaderna avser 2 902 tkr lägenhetsunderhåll och 3 792 tkr avser gemensamt fastighetsunderhåll. Några poster som har påverkat utfallet av det gemensamma fastighetsunderhållet är utrange-ring av anläggningstillgångar i samband med installation av ny värmepumpsanläggning i Fjällbacka samt renoveringsinsatsen på Höjden. Tanums Bostäder arbetar löpande med olika underhållsåtgärder i bolagets lägenheter och på fastigheterna. En större omflyttningsfrekvens innebär framför allt fler insatser när det gäller golv- och målningsarbeten i lägenheterna. Per kvadratmeter uthyrningsbar area uppgick underhållskostnaden till cirka 150 kronor. Under 2023 uppgick denna kostnad till 160 kronor per kvadratmeter.

## Fastighetsskatt

Under 2024 uppgår kostnaden för fastighetsskatt till 1 469 tkr.

## Administrationskostnader

Kostnaderna för administrativa tjänster ökar och uppgår nu till 8 727tkr.

Årets personalkostnader uppgår till 5 870tkr och kostnaderna för VD och styrelse uppgick till 2 206 tkr.

## Avskrivningar

Avskrivningarna uppgår till 16 784 tkr. Under år 2023 uppgick de till 14 443 tkr. Jämfört med föregående år så är det en ökning med 2 341 tkr och ökningen har framför allt sin förklaring i aktivering av renoveringsprojektet på Höjden i Tanumshede.

## Finansnetto

Under 2024 uppgår finansnettot till -11 804tkr, varav -2 391 tkr avser avgift som betalas till Tanums kommun för kommunens borgensåtagande.

## Inköp och försäljning inom koncernen

Av bolagets samtliga kostnader under året utgör 10 915 tkr kostnader till koncernföretag.

När det gäller intäkter till bolaget, är 6 708 tkr intäkter från koncernföretag.



Foto: Björn Berntsson, Hagavallen, Grebbestad.

## Vindkraft Tyft

Tanums Bostäder är tillsammans med Tanums kommun och Rambo delägare i vindkraftverket på Tyft. Tanums Bostäders andel är 32 procent. Elproduktionen för hela vindkraftverket uppgick under året till 7 441 000 kWh mot 7 233 000 kWh under 2023. Årets utfall är cirka 3 procent högre än den budgeterade elproduktionen. Elpriserna har under året varierat mellan 0-59 öre/kWh.

Andel Tanums Bostäder 32%	TBAB Årsbudget (Kr)	TBAB Utfall 2024 (Kr)
<b>Intäkter</b>		
Elförsäljning	1 178 921	751 408
Balanskraft	-	-
Säkring av elpriset	-	-
Elcertifikat	-	-
Återföring värdereglering	-	-
Övriga intäkter	88 889	84 985
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 267 810</b>	<b>836 393</b>
<b>Kostnader</b>		
Drift & underhåll	-246 347	-254 234
Nätavgifter	-180 825	-164 807
Avskrivningar	-490 667	-490 634
Räntor	-106 667	-194 119
Övriga kostnader	-34 540	-20 995
<b>Summa kostnader</b>	<b>-1 059 048</b>	<b>-1 124 789</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>208 762</b>	<b>-288 396</b>
Nedskrivning av elcertifikat	-	-
<b>Resultat efter rabatt</b>	<b>208 762</b>	<b>-288 396</b>

# Finansiell analys och ställning

## Mål och policy

Finansverksamhetens mål är att trygga finansieringen av bolagets verksamhet till så låg kostnad som möjligt och får inte utgöra en spekulativ verksamhet. Finanspolicyn utgör ett övergripande ramverk som reglerar den finansiella hanteringen inom bolaget. Tanums Bostäder har en finanspolicy för bolagets finansverksamhet, som reviderades under 2020.

Bolagets strävan är att minska ränterisken genom att bland annat skapa en lämpad struktur avseende ränteförfall.

Finansieringsrisken begränsas genom att bolaget samarbetar med Tanums kommun via ett koncernkonto till vilken en checkkredit på 40 000 tkr är knuten.

Bolaget har fortsatt ett avtal kring banktjänster med Sparbanken Tanum och under 2023 genomfördes en bankupphandling av banktjänster, som slutade i att bolaget behåller Sparbanken Tanum som bank i ytterligare fyra år.

## Ränteutveckling

Riksbankens styrränta har under 2024 legat på mellan 2,75–4,00 procent.

## Likviditet

Likviditeten i bolaget består av medel i kassa och bank med 7 tkr.

## Låneskuld

Låneskulden är oförändrad och uppgår i bokslutet 2024 till 551 880 tkr.

Hela låneskulden är upptagen med kommunal borgen som säkerhet. Av borgensramen för 2024 var ca 13 000 tkr av beloppet outnyttjad vid bokslutstillfället.

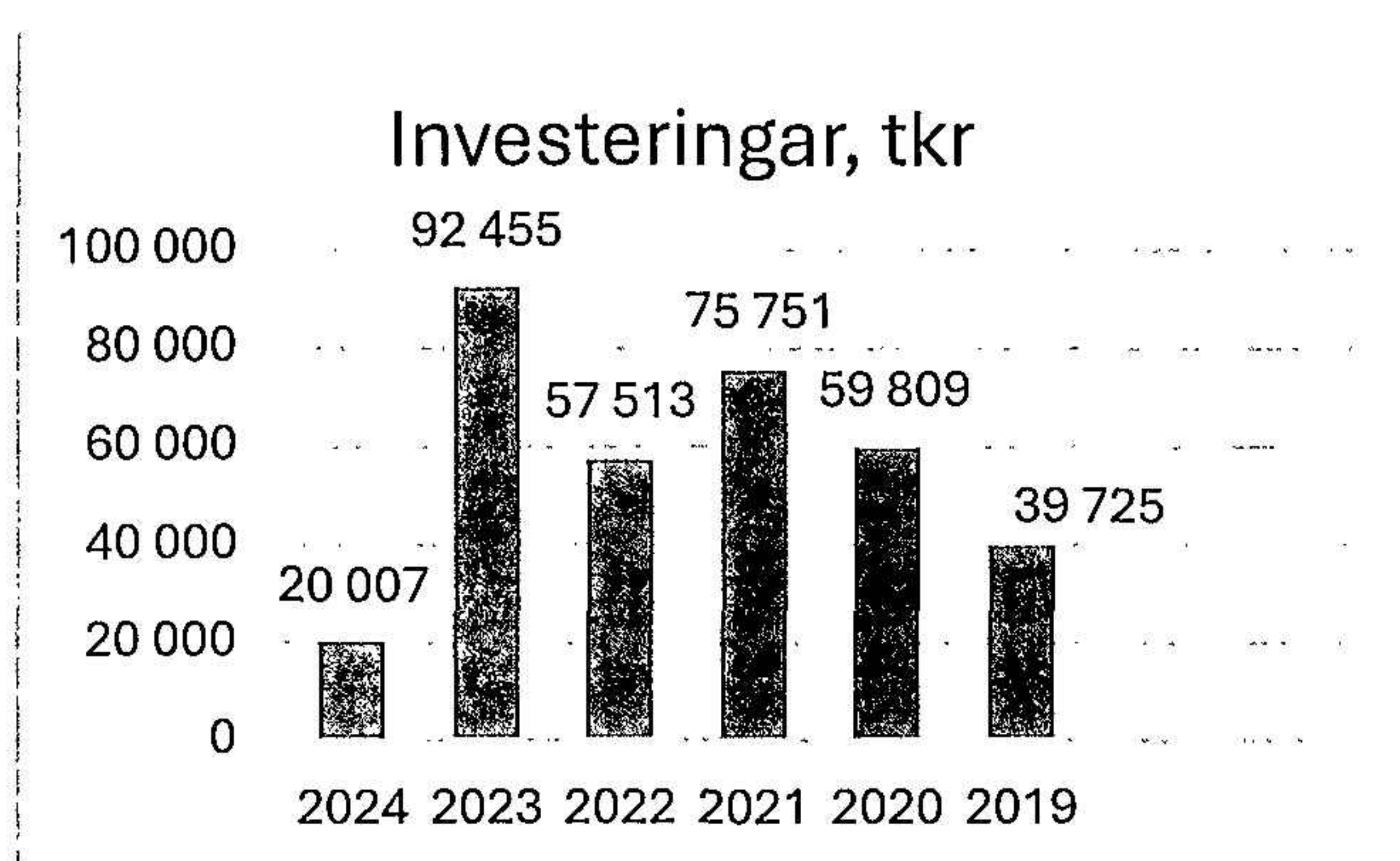
## Soliditet

Bolagets soliditet uppgår till 11,4 procent och har minskat från föregående år. Årets resultat efter skatt minskar bolagets egna kapital vilket i bokslut 2024 uppgår till 61 840 tkr.

## Investeringar

Under året har investeringarna uppgått till cirka 20 007 tkr.

De största projekten under året avser renoveringsinsatser på områdena Höjden och Ekdungen i Tanumshede samt ny värmepumpsanläggning med vakuumrör på Granvägen i Tanumshede.



# Förvaltningsberättelse

## Bolagets verksamhet

Tanums Bostäder redovisar ett resultat före skatt på 576 tkr. Det positiva resultatet har framför allt sin förklaring i en fortsatt god uthyrningsnivå, reavinst vid försäljning av mark samt lägre räntekostnader. Poster som har påverkat resultatet negativt är högre kostnader för fastighetsskötsel och underhåll samt lägre överskott vid försäljning av el från bolagets delägda vindkraftverk.

Tanums Bostäder har fortsatt att på ett effektivt och aktivt sätt tillhandahålla goda bostäder och lokaler för boende och verksamma i Tanums kommun. Bolaget är tillsammans med Tanums kommun och Rambo delägare i ett vindkraftverk på Tyft, vilket är ett steg i strävan att bli självförsörjande på miljövänlig el.

## Väsentliga händelser 2024

- Samtliga lägenheter (99,45 procent) har varit uthyrda under hela året.
- Bostadshyrorna höjdes med 5,35 procent (från 1/3–2024).

- Tanums Bostäder har förvärvat två mindre markområden i Tanumshede från Tanums kommun samt avyttrat ett markområde i Tanumshede till Tanums kommun.
- Tanums Bostäder har färdigställt renoveringsinsatsen på området Höjden i Tanumshede. Renoveringsarbetet har pågått under drygt två års tid.
- Tanums Bostäder har påbörjat nästa renoverings- och underhållsprojekt i Tanumshede. Projektet beräknas vara klart under våren 2026.
- Utbyte av värmesystem har under hösten skett i Tanumshede från fjärrvärme till värmepumpsanläggning med vakuumsrör.
- Under hösten har Tanums Bostäder påbörjat arbetet med bolagets nästa nybyggnadsprojekt på området Kattedaben i Tanumshede.
- Tanums Bostäder har under året anställt två nya driftstekniker samt förvärvat en lokal- och bostadsfastighet i Tanumshede.
- Tanums Bostäder har åter genomfört en hyresgästundersökning med god svarsfrekvens och mycket gott resultat.
- Under året har Tanums Bostäder AB förvärvat samtliga aktier i Fastighetsbolaget Tanumshede 2:24 AB

Se Resultatanalys sid 13-14

## Flerårsanalys

Nyckeltal (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	70 811	74 230	80 962	67 594	56 881	52 938
Driftnetto	35 104	29 514	43 476	29 765	21 314	19 908
Resultat efter finansiella poster	576	14 677	23 002	8 258	1 015	853
Balansomslutning	646 850	653 378	621 459	598 458	573 724	503 486
Investeringar	20 007	92 455	57 513	75 752	59 809	39 725
Likviditet	7	67	22	28	150	55
Låneskuld	551 880	551 880	526 880	531 880	521 880	451 880
Soliditet (%)	11,4	11,6	10,3	7,4	6,3	7,1
Antal lägenheter	746	746	736	731	725	701
Uthyrningsbar area, kvm	50 550	50 550	50 100	49 390	48 490	42 806
Outhyrda lägenheter (december)	7	5	1	1	10	4
Medelvakans, procent	0,55	0,5	0,14	0,2	0,15	0,4

# Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

## Väsentliga risker

Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som bedöms ha betydelse för Tanums Bostäders framtida utveckling. Riskerna är inte presenterade i prioriteringsordning och gör heller inte anspråk på att vara heltäckande.

## Ränteläge

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgår till 2,81 år. Tanums Bostäder strävar efter en låg ränterisk genom att en andel av lånen har bunden ränta. Verksamheten karakteriseras av långsiktighet, både när det gäller den operativa verksamheten och hanteringen av de finansiella riskerna. Från och med 1 januari 2019 har regeln om ränteavdragsbegränsning trätt i kraft. Regeln innebär i korthet att avdragsrätten för räntor numera har begränsats, vilket medför en allt större skattekostnad för Tanums Bostäder. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder samt låneskulder. Mer kring finansiella instrument finns under not 17 och i redovisningsprinciper.

## Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde. Nytt försäkringsavtal gäller från och med den 1 januari 2023 och är tecknat med Länsförsäkringar. Avtalet gäller tre år med möjlighet till två års förlängning.

## Hyror

Tanums Bostäder och Hyresgästföreningen har i början av året träffat ett ettårigt avtal om en hyreshöjning om 5,35 %. Avtalet gäller från och

med 1 mars 2024. Hyreshöjningar är en förutsättning för att kunna bibehålla nivån på underhåll av bolagets fastigheter och för att täcka bolagets kostnadsökningar.

## Investerings- och underhållsbehov

Tanums Bostäders bostadsbestånd har en mycket varierad ålderssammansättning och behovet av underhåll är fortsatt mycket stort. De senaste åren har ett större ekonomiskt utrymme gett möjligheter till allt större och fler underhållsinsatser på bolagets fastigheter. Under de senaste 10–12 åren har ombyggnads- och renoveringsinsatser genomförts i drygt 600 lägenheter. Tanums Bostäder har under 2024 färdigställt en större och mycket omfattande renoveringsinsats på området Höjden i Tanumshede. Under hösten har även nästa renoveringsprojekt startats upp i Tanumshede och avser renovering av ett 50-tals hus, innehållande 28 lägenheter. Renoveringen beräknas pågå under cirka 16–18 månader.

## Skatter, taxor och avgifter

Politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar har stor betydelse för bolaget. Vid en jämförelse mellan övriga allmännyttiga bostadsbolag ligger bolagets kostnader för el, vatten och avlopp samt renhållning per kvadratmeter på övre halvan i landet.

## Värdering anläggningstillgångar

Vid värdering av anläggningstillgångar finns risken att de uppskattningar och bedömningar som har gjorts om framtiden inte infrias. Vad som specifikt skulle kunna komma att påverkas i bolaget om detta sker är att marknadsvärdet för fastigheter sjunker under det bokförda värdet, med konsekvens ett nedskrivningsbehov. Samma gäller vid nyproduktionsprojekt. Tanums Bostäder genomför inför varje planerat nybyggnadsprojekt samt renoveringsprojekt en

marknadsvärdering av det planerade projektet. Med hänsyn till de förhållanden som idag är kända och med de antaganden som görs avseende den framtida utvecklingen, så finns det tillräcklig marginal mellan återvinningsvärdet och det bokförda värdet (se även not 1, "Uppskattningar och bedömningar" samt not 10, "Byggnader och markanläggningar"). Förutom allmänna rörelser i ränteläget som kan påverka avkastningskraven, så har prisutvecklingen när det gäller elenergi stor betydelse för lönsamheten i vindkraftsanläggningen.

## Förändring av eget kapital

Antal aktier: 10 000

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång:	10 000	2 000	52 218	11 296	<b>75 514</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			11 296	-11 296	<b>0</b>
Årets resultat:				-1 673	<b>-1 673</b>
<b>Belopp vid årets utgång:</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>63 514</b>	<b>-1 673</b>	<b>73 840</b>

## Förslag till vinstdisposition

Företagets ekonomiska ställning och resultat framgår av balansräkningen per den 31 december 2024 och resultaträkningen för perioden 1 januari 2024 – 31 december 2024.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel (Kr)	63 513 673
Årets förlust (Kr)	-1 673 198
	<b>61 840 475</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs 61 840 475.

# Resultaträkning

(Belopp i tkr om inget annat anges)

		2024	2023
<b>Nettoomsättning</b>	<b>Not 2</b>		
Hysesintäkter		66 080	61 313
Försäljning fastigheter		3 227	10 002
Övriga förvaltningsintäkter		1 504	2 916
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>70 811</b>	<b>74 230</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	<b>Not 3</b>	-22 813	-23 223
Underhållskostnader	<b>Not 4</b>	-6 694	-7 174
Fastighetsskatt		-1 469	-1 402
Avskrivningar, nedskrivningar & återföringar	<b>Not 5</b>	-16 784	-10 791
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-47 760</b>	<b>-42 590</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>23 051</b>	<b>31 640</b>
Centrala adm- och försäljningskostnader	<b>Not 6, 7, 8</b>	-10 671	-8 930
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 380</b>	<b>22 710</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 944	-8 369
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>576</b>	<b>14 677</b>
Återföring från periodiseringsfond		-	-
Avsättning till periodiseringsfond		-1 635	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 059</b>	<b>14 677</b>
Skatt på årets resultat	<b>Not 9</b>	-615	-3 381
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 673</b>	<b>11 296</b>

ank=20250526;2025052703755

# Balansräkning

<b>Tillgångar</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och Markanläggningar	<b>Not 10</b>	598 492	519 657
Maskiner, inventarier och konst	<b>Not 11</b>	3 183	3 329
Pågående ny- och ombyggnader	<b>Not 12</b>	32 230	110 501
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>633 906</b>	<b>633 487</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intressebolag	<b>Not 13</b>	40	40
Andelar i koncernbolag	<b>Not 13</b>	4 032	-
<b>Totala anläggningstillgångar</b>		<b>637 977</b>	<b>633 527</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Övriga omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga placeringar		-	11
Exploateringsfastigheter och förråd		349	5 184
<b>Summa Övriga omsättningstillgångar</b>		<b>349</b>	<b>5 195</b>
<b>Långfristiga fordringar</b>			
Fordringar intresseföretag		-	-
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		2 061	1 581
Fordringar hos koncernföretag		1 788	7 381
Övriga kortfristiga fordringar		658	3 586
Aktuella skattefordringar		1 826	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<b>Not 14</b>	2 185	2 041
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 517</b>	<b>14 590</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>7</b>	<b>67</b>
<b>Totala omsättningstillgångar</b>		<b>8 873</b>	<b>19 851</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>646 850</b>	<b>653 378</b>

<b>Eget kapital och skulder</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	<b>Not 15</b>	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserade vinstmedel		63 514	52 218
Årets resultat		- 1 673	11 296
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>61 840</b>	<b>63 514</b>
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>73 840</b>	<b>75 514</b>
<b>Periodiseringsfonder</b>		<b>1 635</b>	<b>-</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning uppskjuten skatteskuld	<b>Not 16</b>	4 136	4 532
<b>Summa avsättningar</b>		<b>4 136</b>	<b>4 532</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>Not 17,18</b>	441 880	390 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>441 880</b>	<b>390 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Aktuella skatteskulder		-	1 998
Leverantörsskulder		3 221	7 361
Skulder till koncernföretag		2 579	2 225
Övriga kortfristiga skulder		994	826
Förskottsbetalade hyror		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>Not 19</b>	8 565	9 042
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		110 000	161 880
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>125 359</b>	<b>183 332</b>
<b>Totalt kortfristiga och långfristiga skulder</b>		<b>567 239</b>	<b>573 332</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>646 850</b>	<b>653 378</b>

## Kassaflödesanalys

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	12 380	22 710
Erhållen ränta	140	336
Erlagd ränta	-11 944	-8 369
Av- och nedskrivningar	18 035	11 122
Realisationsresultat avyttring fastigheter	-3 227	-10 002
Betald skatt	-4 835	-500
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	4 846	-239
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	7 899	20 562
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-4 095	-7 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 119</b>	<b>28 361</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 007	-92 455
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-4 032	0
Försäljning av fastigheter	4 780	39 139
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-19 259</b>	<b>-53 316</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	0	25 000
Erhållna aktieägartillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-60</b>	<b>45</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>67</b>	<b>22</b>
<b>Summa likvida medel vid årets slut</b>	<b>7</b>	<b>67</b>

# Redovisningsprinciper

## Koncernuppgifter

Tanums Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Tanums kommun med säte i Tanum. Bolaget upprättar inte koncernredovisning med hänsyn till undantagen i 7 kap. 3§ ÅRL.

## Allmänna redovisningsprinciper

Tanums Bostäder Abs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde, d.v.s. vad företaget erhållit eller kommer att erhålla och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

## Hyresavtal

Den huvudsakliga delen av bolagets fastighetsbestånd utgörs av bostadslägenheter. Dessutom finns lokalhyresavtal där avtalens löptid varierar upp till maximalt 6 år med 9 månaders uppsägningstid samt ett arrende på en fastighet i Tanumshede.

## Varulager

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in-, först ut-metoden (FIFU). Alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna ingår i anskaffningsvärdet. Varulagret avser bränslelager.

## Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto-redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust

vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

*Följande avskrivningstider tillämpas:*

Stommar	80-100 år
Fasader, yttertak, fönster	30-40 år
Hissar, VS, styr och övervakning	15-50 år
Övrigt	20-50 år
Fordon, maskiner och inventarier	7-10 år

### Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde har minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas i förekommande fall nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### *Kundfordringar och övriga fordringar*

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### *Derivatinstrument*

Tanums Bostäder AB utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och

den säkrade posten, liksom även bolagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

## Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Tanums Bostäder AB en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten "Räntekostnader och liknande resultatposter". De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrument. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförliga till derivatstransaktioner redovisas brutto i balansräkningen. Information om utestående kontrakt ges i redovisningsprinciperna. För samtliga kontrakt har säkringsredovisning tillämpats.

## Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller

- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

## Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

## Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasingtagare, redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

## Avsättningar

Bolaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Bolaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad. Avsättningar för omstrukturering görs när det föreligger en fastställd och utförlig omstruktureringsplan och berörda personer har informerats.

Avsättningar görs för förlustkontrakt, vilket görs med det lägsta av den oundvikliga förlusten om kontraktet fullföljs, eller utgifter i form av skadestånd eller liknande om kontraktet bryts.

## Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

## Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas fr.o.m. räkenskapsåret 2014 som bokslutsdispositioner. Tidigare erhållna eller lämnade koncernbidrag redovisas över eget kapital.

## Ersättningar till anställda

### *Kortfristiga ersättningar*

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

### *Ersättningar efter avslutad anställning*

I bolaget förekommer endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

### *Övriga långfristiga ersättningar*

I bolaget förekommer inga långfristiga ersättningar till anställda som varit anställda i koncernen en lång tid utöver exempelvis rätt till

jubileumsgåva efter 30 års tjänstgöring.

Långfristiga ersättningar redovisas som en skuld bland övriga avsättningar och värderas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

### *Ersättningar vid uppsägning*

Ersättning vid uppsägning från bolagets sida som sker efter förhandlingar med resp. facklig organisation, där man kommit överens om att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger bolaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när bolaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning.

Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Likviditet*

Omsättningstillgångar exkl. varulager i förhållande till kortfristiga skulder.

### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

# Notförteckning

## UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

### Not 1

Tanums Bostäder AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

#### Värdering materiella anläggningstillgångar

Bolaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar i form av investeringar i fastigheter, vindkraftverk och solceller. Bokförda värden bedöms i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs under Redovisningsprinciper ovan. För dessa bedömningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden. För förvaltningsfastigheter se Not 10.

Det framtida kassaflödet för vindkraftverket påverkas av flera nyckelfaktorer. Av dessa är bland annat framtida prisantagande parameter som påverkar mest vid en känslighetsanalys. Styrelsens och företagsledningens antaganden om den framtida prisutvecklingen för el och elcertifikat har baserats på bedömningar från externa källor. Nyttjandeperioden, som ligger till grund för investeringskalkylen för vindkraftverket, har bedömts uppgå till 25 år.

## HYRESINTÄKTER

### Not 2

Uthyrningsenhet	2024	2023
Bostäder	62 176	57 739
Intäkter kabel-TV	618	604
Hyresbortfall	-399	-397
Hyresrabatter	-169	-188
Avskrivna hyresfordringar	-52	-123
<b>Nettohyror</b>	<b>62 175</b>	<b>57 636</b>
Lokaler	2 754	2 571
Hyresbortfall lokaler	-189	-183
<b>Nettohyra lokaler</b>	<b>2 565</b>	<b>2 388</b>
<b>Bilplatser, garage</b>	<b>1 341</b>	<b>1 289</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>66 080</b>	<b>61 313</b>
Förlust försäljning	-	-
Vinst försäljning	3 227	10 002
<b>Försäljning tomter, bostadsrättsförening</b>	<b>3 227</b>	<b>10 002</b>

**Övriga intäkter**

Försäljning värme	-	252
Försäljning el Vindkraft Tyft	835	1 152
Övriga intäkter	669	1 512
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<b>1 504</b>	<b>2 916</b>

**DRIFTSKOSTNADER**

**Not 3**

**2024**

**2023**

Skötselkostnader	-7 951	-8 706
Uppvärmning	-5 827	-6 021
Fastighetsel	-1 776	-1 544
Vatten	-4 373	-4 082
Sophantering	-1 752	-1 824
Försäkringskostnader	-1 134	-1 046
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-22 813</b>	<b>-23 223</b>

**UNDERHÅLLSÅTGÄRDER**

**Not 4**

**2024**

**2023**

Underhåll, bostäder, lokaler	-2 902	-3 514
Gemensamt underhåll	-3 792	-3 660
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-6 694</b>	<b>-7 174</b>

**AVSKRIVNINGAR, NEDSKRIVNINGAR  
OCH ÅTERFÖRINGAR**

**Not 5**

**2024**

**2023**

Byggnader avskrivningar	-15 214	-13 024
Byggnader nedskrivningar	-	3 652
Byggnader standardförbättringar	-	-
Markanläggning	-1 307	-1 270
Inventarier	-263	-149
<b>Summa</b>	<b>-16 784</b>	<b>-10 791</b>

**ADMINISTRATIONS- OCH  
FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**

**Not 6**

**2024**

**2023**

Administrativa tjänster	-8 727	-7 104
Försäljningskostnader/marknadsföring	-124	-182
Hysesgästernas medel	-55	-111
VD och styrelsekostnader	-1 766	-1 533
<b>Summa</b>	<b>-10 671</b>	<b>-8 930</b>

**Ersättning till revisorer**

**2024**

**2023**

Revisionsuppdraget	210	259
<b>Summa</b>	<b>210</b>	<b>259</b>

**Antal anställda**

**Not 7**

**2024**

**2023**

Antal anställda	<b>10</b>	<b>8</b>
Varav män	<b>8</b>	<b>6</b>

<b>LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH VD</b>	<b>Not 8</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Löner och ersättningar		1 246	1 124
Sociala kostnader		466	409
Pensionskostnader VD		494	448
<b>Summa</b>		<b>2 206</b>	<b>1 981</b>

<b>LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ÖVRIGA ANSTÄLLDA</b>			
Löner och ersättningar		4 134	2 876
Sociala kostnader		994	610
Pensionskostnader		742	480
<b>Summa</b>		<b>5 870</b>	<b>3 966</b>

<b>SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>Not 9</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årets skattekostnad		1 011	499
Förändring av uppskjuten skatt		-396	2 882
<b>Summa</b>		<b>615</b>	<b>3 381</b>

<b>BYGGNADER</b>	<b>Not 10</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		635 960	586 119
Justering IB		-	-
Årets anskaffning		-	-
Omfört från pågående		79 735	78 937
Utrangering		-2 971	-681
Årets fastighetsförvärv		-	-
Bokfört värde sålda fastigheter		-360	-28 414
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>712 365</b>	<b>635 960</b>

<b>Ingående avskrivningar</b>	-147 724	-139 571
<b>Justering IB</b>	-	-
<b>Avskrivningar</b>	-15 214	-13 024
<b>Utrangering</b>	2 112	4 871
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	-160 826	-147 724
<b>Ingående nedskrivningar</b>	-35 174	-39 826
Årets nedskrivning	-	-11 274
Återförd nedskrivning	-	15 926
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	-35 174	-35 174
<b>Bokfört värde byggnader</b>	516 365	453 062
<b>MARKANLÄGGNINGAR</b>		
Markanläggningar anskaffningsvärde	32 168	31 157
Omfört från pågående	12 251	1 010
Årets nyanskaffningar	-	-
Avyttringar	-658	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 761</b>	<b>32 168</b>
Ingående avskrivningar	-13 697	-12 427
Årets avskrivningar enl. plan	-1 307	-1 270
Avyttringar	625	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 379</b>	<b>-13 697</b>
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>29 382</b>	<b>18 470</b>
<b>BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>545 747</b>	<b>471 533</b>
<b>MARK</b>		
Ingående bokfört värde mark	48 124	30 881
Omfört från pågående	4 761	17 791
Avyttring	-140	-547
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>52 745</b>	<b>48 124</b>
<b>Totalt bokfört värde inkl. mark</b>	<b>598 492</b>	<b>519 657</b>

## Förvaltningsfastigheter

För upplysningsändamål görs en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde.

Fastigheterna har under 2024 värderats med hjälp av ett värderingsprogram och den totala värderingen uppgår till 917 mkr. Vid värderingen inför bokslutet 2023 uppgick marknadsvärdet till 813 mkr. I värderingarna beaktas förutom nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på tio år och en direktavkastningsnivå på mellan 4 – 8 %, hyresutvecklingen antogs vara 2 % per år och fastigheterna förutsattes ha en vakansgrad om 1 %.

## Fastighetsvärdering

Tanums Bostäders fastigheter har i bokslut 2024 ett bokfört värde inklusive mark och markanläggningar på 598 mkr. Bolaget har vid några tillfällen tidigare år anlitat värderingsföretag för värdering av bolagets fastighetsbestånd. Då några större förändringar som kan antas väsentligt ha påverkat fastigheternas verkliga värde inte har skett under det gångna året, så har ett externt värderingsprogram använts för att värdera bolagets fastigheter. Utfallet av bolagets beräkningar visar att det bedömda marknadsvärdet klart överstiger det bokförda värdet. I värderingen har inte delar av två förvärvade markområden i Grebbestad eller övriga exploateringsområden ingått.

<b>MASKINER, INVENTARIER OCH KONST</b>	<b>Not 11</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		5 596	4 665
Årets anskaffning		105	931
Årets anskaffning konstnärlig utsmyckning		13	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>5 713</b>	<b>5 596</b>
Ingående avskrivningar		-2 267	-2 118
Årets avskrivningar		-263	-149
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-2 529</b>	<b>-2 267</b>
<b>Bokfört värde maskiner och inventarier</b>		<b>3 183</b>	<b>3 329</b>

<b>PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER</b>	<b>Not 12</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående pågående renoveringar		110 501	127 108
Pågående investeringar		20 007	92 455
Omklassificering		-	-9 393
Avyttring pågående investering		-1 413	-
Överfört färdigställda		-96 866	-99 669
<b>Bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer</b>		<b>32 230</b>	<b>110 501</b>

<b>TAXERINGSVÄRDEN</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Byggnader	501 629	454 368
Mark	144 943	139 772
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>646 572</b>	<b>594 140</b>

<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>Not 13</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Andelar i intressebolag</b>			
Ingående anskaffningsvärde		40	40
Årets anskaffningar		-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Andelar i koncernbolag</b>			
Ingående anskaffningsvärde		-	-
Årets anskaffningar		4 032	-
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>4 032</b>	<b>-</b>
<b>Innehav av andelar i dotterbolag utgörs av följande</b>			

<b>Koncernen</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Fastighetsbolaget Tanumshede 2:24 AB	559486-3291	Tanumshede

<b>Koncernen</b>	<b>Ägarandel</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Bokfört värde</b>
Fastighetsbolaget Tanumshede 2:24 AB	100%	250	4 032

<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>Not 14</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förutbetalda försäkringar		1 282	1 161
HBV-återbäring		135	135
Förutbetald lokalhyra		-	105
Förutbetalda tv-abonnemang/bredband		128	130
Övrigt		641	509
<b>Summa</b>		<b>2 185</b>	<b>2 041</b>

<b>UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL</b>	<b>Not 15</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde per aktie</b>
Antal/värde vid årets ingång		10 000	1 000
Antal/värde vid årets utgång		10 000	1 000
Reservfond		2 000	
<b>Summa</b>		<b>12 000</b>	
<b>UPPSKJUTEN SKATTESKULD</b>	<b>Not 16</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Uppskjuten skatteskuld netto		4 136	4 532
<b>Summa</b>		<b>4 136</b>	<b>4 532</b>
<b>SPECIFIKATION AV RÄNTEBINDNINGSTID</b>	<b>Not 17</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Räntebindning till</b>			
Ränteförfall 2024		-	161 880
Ränteförfall 2025		110 000	80 000
Ränteförfall 2026		159 000	150 000
Ränteförfall 2027		70 000	80 000
Ränteförfall 2028		50 000	50 000
Ränteförfall 2029		70 000	-
Ränteförfall 2030		72 880	30 000
Ränteförfall 2031		-	-
Ränteförfall 2032		20 000	-
<b>Summa</b>		<b>551 880</b>	<b>551 880</b>
<b>DERIVAT</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nominell lånevolym brutto		200 000	245 000
<b>Marknadsvärde 31/12</b>		<b>1 574</b>	<b>4 337</b>
<b>MOTPARTER SWAPAVTAL</b>			
SEB		200 000	165 000
Swedbank		-	80 000
<b>Summa</b>		<b>200 000</b>	<b>245 000</b>

ank=20250526:2025052703762

**STÄLLDA PANTER**

**Not 18**

Bolaget har inga ställda panter. Tanums kommun har beslutat om en borgensram på 565 000 tkr, varav 551 880 tkr var utnyttjad per 2024-12-31.

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

**Not 19**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Periodiserade leverantörsskulder mm	881	1 287
Utgiftsräntor	1 439	2 050
Arbetsgivaravgift	186	136
Pensionskostnad inkl löneskatt	484	446
Upplupna löner	55	20
Förutbetalda hyror och avgifter	5 520	5 104
<b>Summa</b>	<b>8 565</b>	<b>9 042</b>

**TILLÄGGSUPPGIFTER KONCERN**

**Not 20**

Tanums Bostäder är ett helägt bolag av Tanums Kommun med organisationsnummer 212000-1348 med säte i Tanum.

**INKÖP MELLAN**

**Not 21**

**KONCERNFÖRETAG**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Inköp från Tanums kommun	8 014	3 633
Inköp från Rambo AB	2 901	6 036
<b>Summa</b>	<b>10 915</b>	<b>9 669</b>

**FÖRSÄLJNING MELLAN**

**Not 22**

**KONCERNFÖRETAG**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Försäljning till Tanums Kommun	6 708	6 243
<b>Summa</b>	<b>6 708</b>	<b>6 243</b>

# Styrelse och revisorer

Styrelsen för Tanums Bostäder AB väljs av kommunfullmäktige i Tanums kommun.

Den styrelse som valdes av kommunfullmäktige i december 2022 tillträdde efter ordinarie bolagsstämma 2023.

Tanumshede den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Magnus Bengtsson**

Ordförande

**Lisbeth Hansson**

Vice ordförande

**Vivianne Andersson**

Styrelseledamot

**Glenn Sandsten**

Styrelseledamot

**Lars-Erik Johansson**

Styrelseledamot

**Björn Berntsson**

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Daniel Larsson**

Auktoriserad revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur. Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan. Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

**Undertecknare**



MAGNUS BENGTTSSON  
JQeLGnqVEr/mq6j3PL9nCw

2025-03-21 09:09:58Z

Lisbeth Gunilla Birgitta Hansson  
MGXyoZMCmjFW2iFdiBB0Yg

2025-03-22 11:26:32Z



LARS-ERIK JOHANSSON  
oD8zV2j2WNyS/zGDQAcDzQ

2025-03-24 15:29:16Z

VIVIANNE ANDERSSON  
aK9CCs358KB0VrBMvCL7Rg

2025-03-25 07:18:42Z



GLENN OVE SANDSTEN  
9c3dAXOvFXzzQmtf7Ck5Q

2025-03-25 11:00:27Z

BJÖRN BERNTSSON  
O8dCwHmwjFZkvjPY/bAd7Q

2025-03-25 11:03:00Z



Sven Daniel Larsson  
MSNO9IY3PFEOufGARtKr7g

2025-03-26 07:53:28Z

Addo Sign ID-nummer: 27acf63c-5de3-41d3-ac30-559ee387d22d



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet  
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tanums Bostäder AB, org.nr 556513-6263

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Tanums Bostäder AB.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tanums Bostäder AB 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1- 14. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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.



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Tanums Bostäder AB för år 2024 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 Tanums Bostäder AB 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. Den 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Larsson  
Auktoriserad revisor