20240523055504

TANUMS BOSTÄDER AB

556513-6263

ÅRSREDOVISNING 2023

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 8 maj 2024.

Årsstämman beslöt godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Tanumshede 8/5–2024

Björn Berntsson/VD

20240522305505

TANUMS BOSTÄDER

Årsredovisning 2023



20240523053506

ÅRSREDOVISNING 2023

Innehållsförteckning

Ordförande kommenterar	2
VD kommenterar	3
Marknad	4
Fastigheter	6
Hyresgästfrågor 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	36
Granskningsrapport	39

Ordförande kommenterar

Bokslutsåret 2023 inleddes med stor oro i såväl fastighetsbranschen som byggbranschen. Ränteläget var ansträngt och styrräntan höjdes i omgångar. Lågkonjunkturen i vardande började märkas. Hyresförhandlingarna inleddes med att utgångsbuden från både de privata och allmännyttans hyresvärdar var osedvanligt höga. Detta samtidigt som inflationen satte ytterligare press på hyresgästernas privatekonomi.

Behovet av nya bostäder i landet är fortsatt stort men nyproduktionen av hyresbostäder har i hela landet nästan avstannat helt.

Trots den något nedslående inledningen ovan, så är det med stor tillfredsställelse jag kan konstatera vi innan jul kunde låta våra hyresgäster flytta in i våra nybyggda lägenheter på Anneberg i Grebbestad.

Även vår omfattade upprustning av Höjden området i Tanumshede färdigställdes till allra största delen under 2023, undantaget en mindre del väderberoende arbeten som görs klart under våren 2024.

Det kan konstateras att VD med personal fortsätter att ta sig an de utmaningar vi alltjämt har att möta med såväl god stämning, kompetens och flit.

Företaget fortsätter att arbeta med effektiviseringar för att så långt som möjligt minska bolagets driftskostnader.

I vår antagna affärsplan under 2019, satte vi ett mål att öka andelen självfinansiering av investeringar. Med beaktan i nuläget stigande räntor och likaså ökade förbrukningsavgifter, så visar det att det var ett motiverat mål.

VD har hela tiden arbetat med vår finanspartner för att optimera finansieringsportföljen, så att omsättning av lån och räntemix blir så gynnsam som möjligt samt att snitträntan blir hanterbar.

Avslutningsvis vill jag framföra mitt varma tack till personalen som återigen har gjort en helgjuten insats och samtidigt tacka styrelsens nya som ”gamla” ledamöter för ytterligare ett år av stort engagemang och givande styrelsemöten. Under 2023 har styrelsen genomfört nio möten.

Sist en liten aktuell spaning. Tecknen i skyn från Riksbanken, KPI och sysselsättningen i vår bransch verkar faktiskt ha börjat få kurvan att böjas något lite uppåt igen. Kanske blir det som det står i bibeln; ”efter sju svåra år kommer sju goda”, eller?

Magnus Bengtsson
Ordförande

20240523305307

VD kommenterar

Tanums Bostäder kan se tillbaka på ett mycket händelserikt verksamhetsår 2023. En utökad personalstyrka och ett nyproduktionsprojekt är två positiva saker värt att nämna. Flera av de kommunala bostadsbolagen har pausat sina planerade nybyggnadsprojekt och den totala nyproduktionen av hyresrätter i landet har minskat kraftigt. Orsakerna till det är flera men framför allt kan nämnas fortsatt höga byggkostnader och indraget investeringsstöd.

Under året har Tanums Bostäder färdigställt bolagets senaste nyproduktion av 24 hyresrätter i Grebbestad. Inflyttningen i de två huskropparna på området Anneberg genomfördes planenligt den 1 december och samtliga lägenheter var uthyrda från dag 1. Vi är mycket nöjda med bostadsprojektet, inte minst de insatser vi har genomfört i projektet när det gäller miljö- och energifrågor samt utemiljön.

Renoveringen på bostadsområdet Höjden i Tanumshede pågår alltjämt och beräknas vara klart under våren 2024. Den mycket omfattande renoveringsinsatsen har blivit ett stort lyft för hela området. I projektet har våra medarbetare arbetat en hel del med boendeinflytande och i samråd med våra hyresgäster har bland annat ett odlingsprojekt startats upp och en ny lekplats tillskapats. Vi har även beviljats ett socialt hållbarhetslån för vårt sociala hållbarhetsarbete.

Tanums Bostäder köpte för några år sedan ett större markområde i Grebbestad. Området möjliggör 10 villatomter samt en stor byggrätt för flerbostadshus. I början av året såldes ytterligare två av tomterna, vilket innebär att totalt 8 av de 10 tomterna har sålts.

Tanums Bostäders resultat före skatt uppgår till 14 677 tkr. Det är tjugoandra året i rad som bolaget redovisar vinst. Det positiva resultatet har främst sin grund i en fortsatt god uthyrning, beviljat elstöd, låga räntekostnader samt en större reavinst vid försäljning av två tomter i Grebbestad och en fastighet i Fjällbacka.

Bolagets personalstyrka blev under hösten åter fulltalig, då en medarbetare återkom i tjänst efter tjänstledighet. Med anledning av de stora ekonomiska utmaningarna bolaget står inför, så har Tanums Bostäder inte förlängt ett av bolagets tre skötselavtal utan har för avsikt att sköta detta med egen personal. För att kunna hantera detta kommer ytterligare en medarbetare att anställas för att förstärka vår driftssida. Tanums Bostäder kommer härigenom att genomföra fler insatser i och på bolagets fastigheter med egen personal och vara mer synliga och närvarande på våra bostadsorter.

Under hösten genomförde vi åter en hyresgästundersökning och även denna gång med mycket bra resultat. Svarsfrekvensen var god, i nivå med ca 60 %. 95 % av våra svarande hyresgäster är av den uppfattningen att de ger sin hyresvärd ett bra helhetsbetyg och skulle rekommendera Tanums Bostäder till andra.

Jag vill rikta ett stort tack till bolagets mycket kompetenta medarbetare för samtligas insatser under det gångna året. Jag vill även tacka bolagets styrelse och ägare för visat engagemang. Verksamhetsåret 2024 kommer att innebära stora utmaningar, inte minst när det gäller ekonomin. Det kommer att ställas allt större krav på oss alla i Tanums Bostäder att göra rätt saker, arbeta med mindre resurser och framför allt genomföra fler insatser med egen personal. Samtidigt känns detta oerhört inspirerande och vi ser med tillförsikt fram emot ännu ett riktigt spännande verksamhetsår.

Björn Berntsson
VD

Marknad

Bostadsmarknad

Tanums kommuns befolkningstillväxt har varit positiv de senaste åren men under 2023 minskade den från 13 013 personer till 12 865 personer. I början av 1990 till 2015, ökade antalet kommuninvånare med cirka 543 personer. De senaste sex åren har ökningen uppgått till 672 nya invånare. Kommunen har sedan år 2 000 haft ett inflyttningsöverskott på ca 1 200 personer.
Den absolut vanligaste boendeformen i Tanums kommun är egen villa. Idag finns det cirka 9 500 småhus i Tanums kommun och antalet hyresrätter i flerbostadshus uppgår till drygt 1 300, varav 746 ägs av Tanums Bostäder. Inom kommunen finns det cirka 200 lägenheter med ägandeformen bostadsrätt eller ägarlägenhet.

Efterfrågan på bostadsmarknaden i kommunen är fortfarande god. Däremot har det under året noterats att uthyrningsprocessen tar något längre tid än tidigare. Tanums Bostäder har idag cirka 2 900 personer registrerade i sin bostadskö, vilket är en ökning i jämförelse med nivån 2022. Anledningen till att uthyrningsprocessen tar längre tid och antalet personer i bolagets bostadskö ökar, kan förklaras med att flera ungdomar och villaägare ställer sig i kö för att säkerställa möjligheten till hyreslägenhet den dagen de önskar flytta hemifrån alternativt sälja sin fastighet men fortsätta vara kvarboende i kommunen.
Tanums Bostäder har under hösten färdigställt bostadsbolagets senaste nyproduktion av 24 hyresrätter på området Anneberg i Grebbestad. Till skillnad från bolagets senare nyproduktioner har vi denna gång satsat på något större lägenheter. Framför allt har vi uppmärksammat att flera husägare har visat stort intresse för nybyggnadsprojektet i Grebbestad. Tanums Bostäder har under de sista 10 åren producerat drygt 150 nya hyreslägenheter. De senaste 2–3 åren har bolaget sålt 24 villatomter i Grebbestad. Tomtförsäljning är normalt inte bostadsbolagets huvudsysselsättning men i egenskap av ägare till två markområden i Grebbestad, så har denna möjlighet givits. Kvar på dessa båda områden finns endast två tomter att sälja.

Hyresgäster

Tanums Bostäders hyresgäster består till större delen av tre grupper; ungdomar som flyttar hemifrån, personer över 70 år samt ensamstående och andra små hushåll. Av bolagets lägenheter är ca 80 procent två rum och kök eller mindre.

Tanums Bostäder har under året genomfört en hyresgästundersökning och även denna gång får bostadsbolaget fina vitsord. Svarsfrekvensen är ca 60 procent och 95 procent av de svarande har uppgett att de ger sin hyresvärd ett bra helhetsbetyg och skulle rekommendera bostadsbolaget till andra. Under hösten har Tanums Bostäder åter haft möjlighet att genomföra hyresgästträffar på flera av bolagets bostadsorter. Hyresgästträffarna har pausats under tiden då pandemin rådde. Träffarna är ett bra forum för Tanums Bostäders medarbetare där man får träffa bolagets hyresgäster och inhämta deras synpunkter om deras boende och oss som hyresvärd.

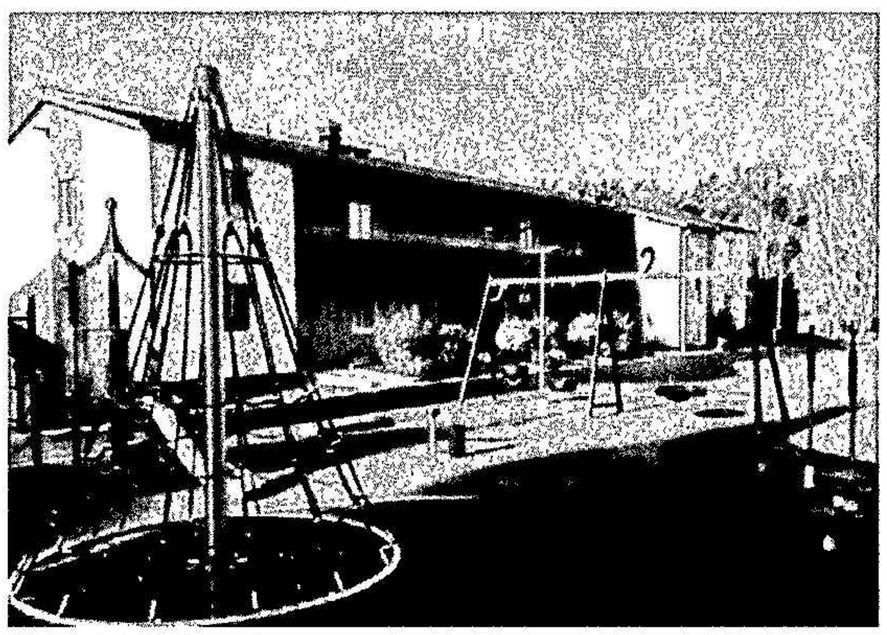


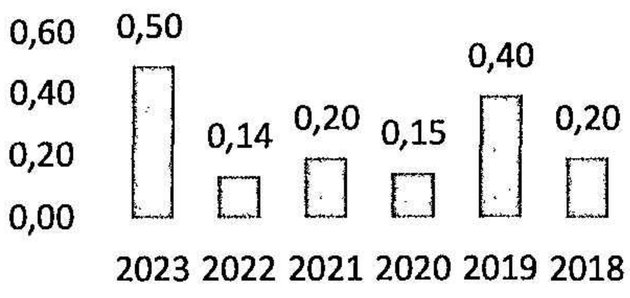
Foto: Johan Anund
Bilden visar bolagets nya lekplats på området Höjden i Tanumshede där hyresgästerna har fått vara med och önska kring innehållet i lekplatsen.

20240523053508

Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter i Tanums kommun har fortsatt varit stor, även om vi kan konstatera att uthyrningsprocessen har varit något längre än tidigare. Endast ett fåtal lägenheter har varit outhyrda per månad under 2023 och vakansgraden har uppgått till 0,50 procent i genomsnitt.

Outhyrda lägenheter i snitt, procent

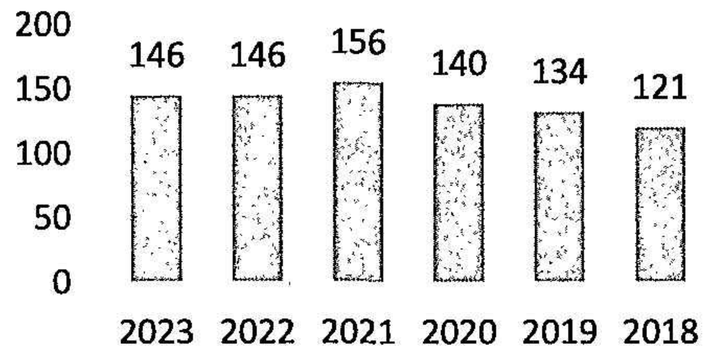


Omflyttning

Omflyttningen är fortsatt stor i Tanums Bostäder. Under 2023 har omflyttningsnivån varit samma som under 2022 dvs 146 st. En omflyttning har både en kostnads- och resursmässig påverkan i bolagets verksamhet. Tanums Bostäder har genom åren valt att premiera ett kvarboende i bolagets bostadsbestånd med en s.k. kvarboenderabatt till de hyresgäster som under en längre tid har bott kvar i beståndet. Under 2022 bestämdes att denna rabatt skulle "pausas" och motiveringen var att Tanums Bostäder i stället valde att begränsa årets hyreshöjning till en i jämförelse med övriga kommunala bostadsbolag låg nivå.

Upplevelsen av hög trivsel och trygghet i sitt bostadsområde är några av de viktigaste bitarna i arbetet med att minska omflyttningen. Det framgår inte minst i hyresgästundersökningen. Tanums Bostäder har under flera år genomfört insatser när det gäller ökad trivsel och trygghet i respektive bostadsområde. Några av de insatser som har genomförts för att skapa känslan av ökad trivsel och trygghet är bland annat odlingsprojekt i pallkragar på våra bostadsområden, hyresgästernas delaktighet i utformningen av bolagets utemiljö samt fler belysningspunkter på våra områden. Tanums Bostäder har en anställd Bovärd/Bostadssocial samordnare som bland annat arbetar med trivsel- och trygghetsfrågor.
I likhet med tidigare år har Tanums Bostäders medarbetare genomfört ett stort antal trygghetsvandringar i beståndet under kvällstid.
I Tanums kommun är det vanligt att börja sin boendebana med hyreslägenhet och därefter byta till hus eller flytta från kommunen under en period. Flera av de som flyttar ut från kommunen återkommer vid ett senare skede i livet.

Omflyttning, antal



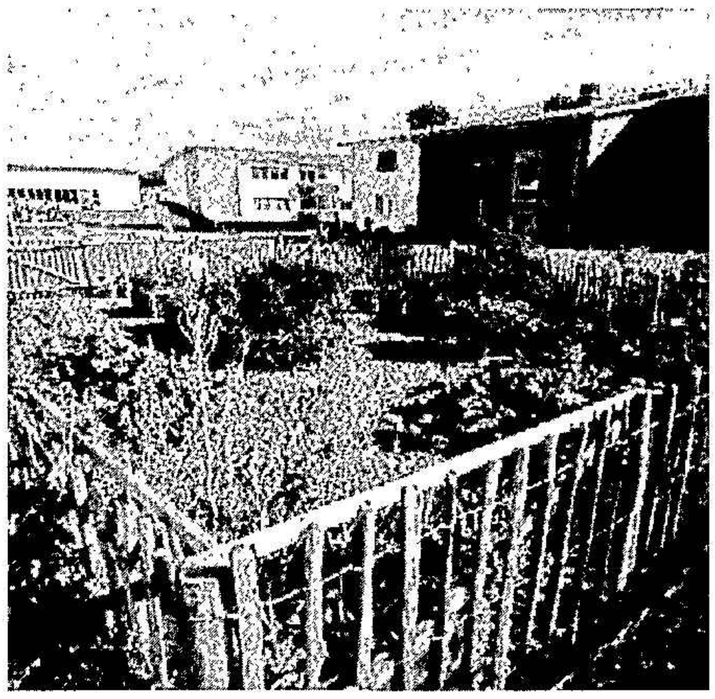


Foto: Johan Anund, Odling i pallkragar på Furuvägen, 12 hushåll har deltagit i odlingsprojektet.

Marknadsföring

Tanums Bostäder har under året genomfört ett antal lokala marknadsföringsinsatser i olika annons- och reklamtidningar, på kommunens turistinformationer samt på webbsidor med mera. Fyra gånger om året delar Tanums Bostäder ut ett nyhetsbrev till bolagets samtliga hyresgäster. Tidigare år har Tanums Bostäder anlitat externa byråer för detta arbete men numera genomförs arbetet med egen personal.

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 lokalarea.

Av bolagets totala lägenhetsbestånd är 187 lägenheter byggda före 1970. 186 lägenheter byggdes under 1970-talet och under 1980-talet samt 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 nio 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 324 lägenheter har byggts om/renoverats under perioden 1990–2019. Tanums bostäder har under de senaste åren haft goda ekonomiska möjligheter till att genomföra större och flera renoveringsinsatser i och på bolagets fastigheter. Under 2022 startades ett stort renoveringsprojekt på området Höjden i Tanumshede innefattande ett 60-tal lägenheter som byggdes i slutet av 70-talet. Projektet har fortsatt under året och beräknas vara klart under våren 2024. Ett större renoveringsprojekt har även genomförts på området Målgården i Fjällbacka där ett 70-tal badrum har renoverats under en två-årsperiod.

Uppvärmning

Tanums Bostäder har arbetat vidare med att energieffektivisera bolagets hus. Att reducera bolagets energiförbrukning har under flera år varit högprioriterad, både när det gäller den miljömässiga aspekten och rent ekonomiskt.

Tanums Bostäder genomför löpande informationsinsatser till bolagets hyresgäster när det handlar om hur vi alla kan hjälpas åt med energibesparing. Från och med årsskiftet 2023-2023 övergick Tanums Bostäder från ett mycket förmånligt fast elavtal till ett rörligt, vilket innebar en högre elkostnad per kilowatt-timma. Under året har insatser i form av byte av fönster och dörrar, tilläggsisolering på fasad, nya och effektivare värmepumpar och solpanelsystem samt driftoptimering av värmesystemen genomförts. Tanums Bostäder har utrangerat bolagets näst sista oljepanna i Fjällbacka och har även för avsikt att byta ut den kvarvarande oljepannan som idag finns i Grebbestad.

Den största delen av Tanums Bostäders lägenheter i Tanumshede har fjärrvärme som värmekälla. Sedan år 2000 har värmesystemen för 300 lägenheter konverterats från oljeuppvärmning eller direktel till bergvärme/värmepumpar. Ingen av bolagets lägenheter hade under 2023 oljeuppvärmning som enda värmekälla, utan de två kvarvarande oljepannorna har endast nyttjats som ”spetsvärme” för en bergvärmeanläggning.

20240523105509

Hyresgästfrågor och hyror

Kvalitetsmätning

Tanums Bostäder har under året genomfört en ny hyresgästundersökning där bolagets hyresgäster har givits möjlighet att svara på ett antal frågor om bland annat trivsel, trygghet, utemiljö, tillgänglighet och bemötande. En hyresgästundersökning är ett mycket bra verktyg för bolaget att införskaffa sig kunskap och kännedom om hur bolagets hyresgäster uppfattar Tanums Bostäders arbete och bostadsbolagets medarbetare och bemötande.

Av undersökningen framgår att Tanums Bostäders hyresgäster är mycket nöjda med sin hyresvärd. 96 % av de svarande har uttryckt att de upplever trivsel och trygghet i sitt bostadsområde. 95 % av de svarande uppfattar att de får bra bemötande från bolagets personal och ger Tanums Bostäder ett mycket bra helhetsbetyg och skulle rekommendera Tanums Bostäder till andra. I undersökningen har även möjlighet givits för fritextsvar. Tanums Bostäders Bovärd har sammanställt svaren och fördelat ut dessa till bolagets driftstekniker för vidare handläggning. Tanums Bostäder har under flera år anlitat kommunens kundcenter till hjälp och understöd i arbetet att förbättra bolagets tillgänglighet. En del i detta förbättringsarbete är även att skapa ”ortsansvariga”, vilket i korthet innebär att bolagets driftspersonal framöver kommer att ansvara för var sin ort. Bolagets förhoppning är att vi genom detta nya arbetssätt ska vara mer närvarande på våra bostadsområden och ha en tätare dialog med våra hyresgäster. Syftet är även att öka känslan av trygghet hos våra hyresgäster. Utöver detta så har bolagets bovärd tillsammans med övriga medarbetare genomfört flera trivsel- och trygghetshöjande insatser på våra bostadsområden.
Tanums Bostäder har med undantag för de senaste två åren, årligen genomfört hyresgästträffar på respektive bostadsort. Hyresgästträffar upplevs positivt av både Tanums Bostäder och de närvarande hyresgästerna. De lokala hyresgästträffarna är ett bra forum för Tanums Bostäder att redovisa både genomförda och planerade insatser i bostadsbeståndet. Ett annat viktigt syfte är att hyresgästerna har möjlighet att ställa frågor till bostadsbolagets medarbetare och samtidigt lämna förbättringsförslag. Ungefär två gånger per år genomförs även träffar med Hyresgästföreningens ombud och dess lokala representanter.

Trygghet i boendet

Enligt genomförd hyresgästundersökning bland Tanums Bostäders hyresgäster har det framkommit att två av de viktigaste frågorna för hyresgästerna är känslan av trygghet och säkerhet. Tanums Bostäder har ett pågående arbete när det gäller 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 och boendeintroduktion. Bovärden har tillsammans med övriga medarbetare i bostadsbolaget genomfört ett antal trygghetsvandringar på respektive bostadsort och arbetat en del med frågor kring olovlig andrahandsuthyrning samt hyresgäster med betalningssvårigheter. Bovärden deltar även 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 kommer avtalet gås igenom och eventuellt revideras.

Hyror

Bostadshyrorna höjdes från och med den 1 januari 2023 med 3,25 procent, vilket på årsbasis gav ökade intäkter med ca 1 800 tkr. Under våren såldes en av bolagets fastigheter i Fjällbacka. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga hyresnivån till drygt 1 270 kronor per kvadratmeter och år. Hyresnivån för Tanums Bostäder är över genomsnittet i länet (ca 1 150 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 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 Bovärd.

Vid årets slut hade bolaget åtta anställda, inklusive VD. Kostnaderna för personalen uppgår till drygt 3 966 tkr och kostnaderna för VD samt styrelsen uppgick till drygt 1 981 tkr.

En stor del av bolagets fastighetsskötsel utförs av externa entreprenörer via upphandlade förvaltnings- och skötselavtal. För större underhållsåtgärder och ombyggnationer genomförs upphandling av entreprenör. Delar av bolagets administration köps av Tanums kommun.

Sjukfrånvaro

Under året har bolagets sjukfrånvaro uppgått till 0,31 procent. Under 2022 uppgick sjukfrånvaron till 1,76 procent.

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 2023 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

Auktoriserad revisor:
- Joachim André, PwC

Lekmannarevisorer:
- Johan Ulriksson, (M), Fjällbacka
- Jens Peter Vinberg (S), Fjällbacka

Ersättare:
- Majny Andersson, (KD), Resö
- Berit Karlsson, (C), Bullaren

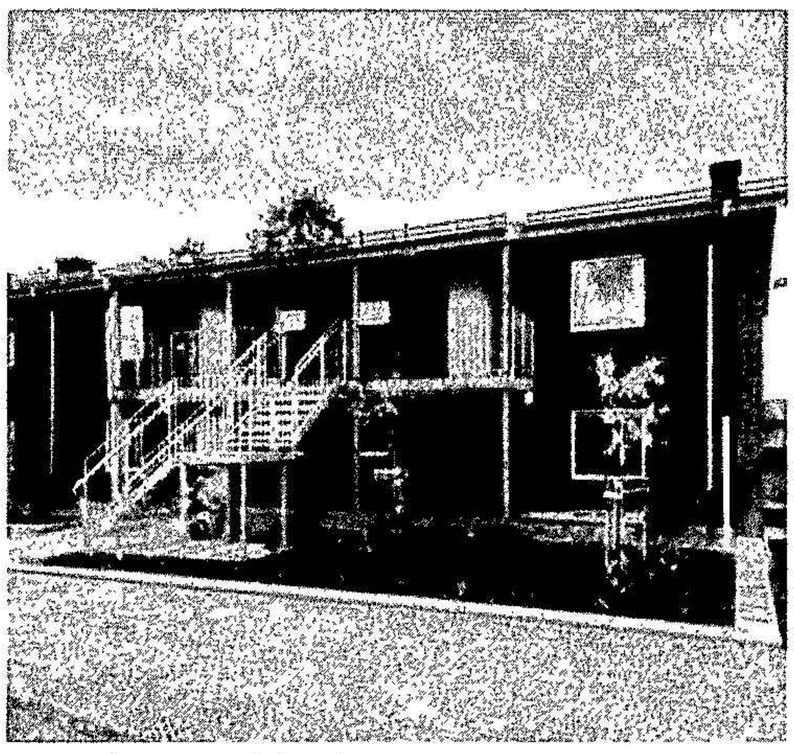


Foto: Johan Anund, Gamla Granvägen.

20240523055510

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 2023 har bland annat följande genomförts; ett fortsatt deltagande i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ med mål att minska bolagets energianvändning med 30 % från 2007 till 2030, färdigställande av ett nytt bostadsområde i Grebbestad med satsning på energisnål fastighet, solpaneler, sedumtak, fullsortering av avfall, laddplatser för elbilar och odlingsmöjligheter, nya energieffektiva vitvaror, utökat antal solcellsanläggningar, inköp av elbilar till bolagets driftstekniker samt inköp av insektshotell till några av bolagets områden.

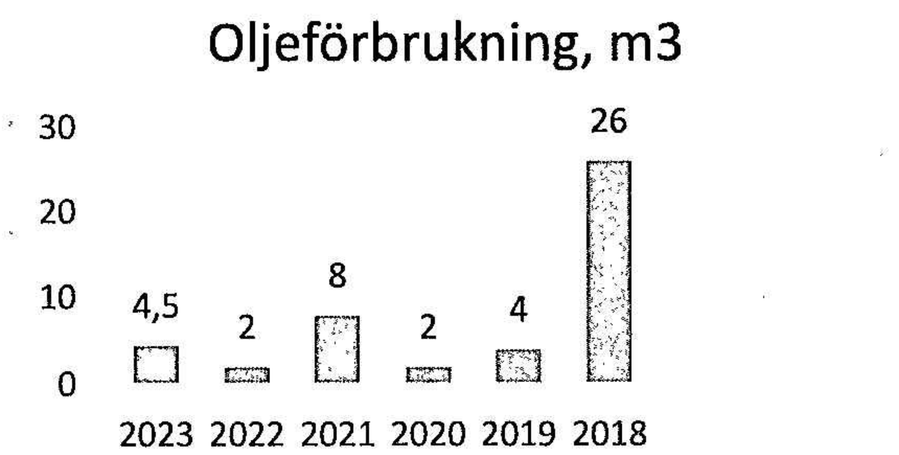
Tanums Bostäders ambition är att vara ett föredöme när det gäller miljöfrågor, att återkommande arbeta med miljöfrågor, prioritera goda miljöval, följa lagar och andra krav inom miljöområdet, utbilda och fortbilda Tanums Bostäders medarbetare samt genom information till hyresgästerna få stor delaktighet i miljöarbetet, både via informationsblad och i samband med bolagets hyresgästträffar.

Tanums Bostäder har under de senaste åren ställt om uppvärmningssystem från olja till andra energislag. Under åren 2018–2023 har bolaget genomfört stora investeringar i nya bergvärmesystem med tillhörande solfångare och solcellsanläggningar. Under 2022 uppgick oljeförbrukningen till 2 kubikmeter. Under verksamhetsåret 2023 uppgick förbrukningen till 4,5 kubikmeter, vilket är en kraftig ökning. Ökningen har sin förklaring i kallare vinter, driftsproblem med värmepumpsanläggningar på två områden och kulvertproblem för fjärrvärmen på Höjden. Trots stora insatser för lokalisering och åtgärd av problemet, så har det ännu inte åtgärdats. Tillfällig oljepanna har därvid varit tvungen att användas.

Oljeförbrukning

År 2001 förbrukades 818 kubikmeter olja. Minskningen mellan åren 2001 och 2023 beror till stor del på energieffektiviseringsåtgärder och att fastigheter med oljeuppvärmning har bytts ut till annan uppvärmningsform. Tanums Bostäder har två oljepannor kvar i beståndet, varav en kommer att bytas ut under 2023.

Antalet lägenheter som värms upp med olja har minskat i takt med att uppvärmningssystemen ställts om till fjärrvärme, fastbränsle eller värmepumpar. Bolagets nya fastigheter i Fjällbacka, Hamburgsund, Tanumshede och Grebbestad värms upp med berg- eller fjärrvärme.



Antal lägenheter per värmeslag	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Olja	0	0	0	0	0	0
El/värmepump	0	0	0	0	0	0
Bergvärme	353	343	343	332	308	308
Fjärrvärme	379	379	379	379	379	355
Passivhus	14	14	14	14	14	14

I tabellen ovan beskrivs i tabellform hur många lägenheter som historiskt har värmts upp med respektive värmeslag. Under året har 14 lägenheter sålts och 24 nya har byggts och båda fastigheterna har värmepumpsanläggning som värmekälla. Oljeförbrukningen har påtagligt reducerats de senaste åren och de under året två kvarvarande oljepannorna används endast som spetsvärme för en värmepumpsanläggning.

Vattenförbrukning

Tanums Bostäder har under flera år genomfört insatser med målsättningen att försöka reducera vattenförbrukningen i bolagets lägenheter. Vatten är dyrt och syftet med dessa insatser har varit att försöka få bolagets hyresgäster att iaktta en allt större sparsamhet när det gäller vattenkonsumtionen. För att försöka minska vattenförbrukningen i beståndet, så har Tanums Bostäder låtit installera besparingsutrustning samt individuell mätning av förbrukning i ett antal lägenheter. Mellan åren 2021 och 2022 minskade vattenförbrukningen från cirka 55 000 kubikmeter till 52 000 kubikmeter och under 2023 uppgick vattenförbrukningen till drygt 51 000 kubikmeter. Reduceringen har bland annat sin förklaring i att en fastighet har sålts under året, att olika besparingsinsatser har genomförts i lägenheter samt flera informationsinsatser till bolagets hyresgäster. 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 2023 till drygt 1 900 MWh. Det är samma förbrukningsnivå som året innan.

Energibesparing

Under 2020 energideklarerade Tanums Bostäder samtliga fastigheter och ett förslagsunderlag sammanfattades för olika energibesparande åtgärder. Under året har Tanums Bostäder genomfört ett stort antal energibesparingsåtgärder; kontinuerlig uppföljning av värmesystemen, tilläggsisolering av fasad och vind, fönsterbyten, nya entrépartier, installation av IMD (individuell mätning och debitering), nya värmepumpar och utbyte av äldre samt montering av solpaneler och solcellsanläggning.

Vindkraft

Tanums Bostäder äger tillsammans med Tanums kommun och Rambo ett vindkraftverk på Tyft. Vindkraftverket driftsattes i början av 2015 och målsättningen är att Tanums Bostäder ska bli självförsörjande på miljövänlig el. Tanums Bostäder förbrukar årligen cirka 2 000 000 kWh.

Solceller

Tanums Bostäder har de senaste åren genomfört utbyte av och nyanskaffning av bergvärmeanläggningar i bostadsbeståndet. Inför varje nyproduktion av hyresrätter samt större renoveringsinsatser, så ska alternativet solpaneler eller solcellsanläggning övervägas. Vid bolagets senaste nybyggnation i Grebbestad, har solpaneler placerats på taket.

Återvinning

På Tanums Bostäders samtliga bostadsområden finns kärl eller återvinningsstationer som gör det möjligt för hyresgästerna att källsortera hushållsavfall. Under 2023 har bolaget fortsatt inventeringsarbetet på respektive bostadsområde i syfte att ta steget vidare mot att erbjuda fullsortering. På några områden i Fjällbacka och Grebbestad har detta redan startats. Kostnaden för återvinning är stor. Framför allt när hyresgäster kastar i fel återvinningskärl. För att minimera risken för hyresgäster att kasta saker i fel kärl, så har Tanums Bostäder genomfört olika informationsinsatser. På några områden har problemet varit mer frekvent, vilket har inneburit att Tanums Bostäder där har valt utvändiga kärlskåp eller inkastluckor som har monterats på återvinningshusets fasad.

20240523085111

Passivhus i Grebbestad

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

Miljörevision

Enligt miljöbalken ska tillsyn årligen ske av Tanums Bostäders miljöarbete. Vid föregående revison fick bolaget i uppdrag att uppdatera sin brandrutin samt att vidta en gemensam syn för hur bolagets medarbetare ska hantera avvikelsehanteringen. Vid revisionen för 2023 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 miljöarbetet. Under 2022 antog Tanums Bostäder tillsammans med 200 andra bostadsföretag utmaningen att delta i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. I korthet innebär deltagandet att minska energiförbrukningen från år 2007 till år 2030 med 30 %.

Utsikter inför framtiden

Under januari 2011 trädde en ny lagstiftning i kraft för de allmännyttiga bostadsbolagen. Den nya lagen förtydligar definitionen av bolagen och ställer nya krav på hur verksamheten ska bedrivas. Lagen anger vidare att ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna boendeinflytande. Bolagen ska dessutom driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav.

Efterfrågan på hyreslägenheter har fortsatt varit stabil i Tanums kommun. I Tanums Bostäders bostadskö finns det knappt 3 000 personer registrerade, vilket är en ökning i jämförelse med föregående år. Tanums Bostäder kan konstatera att uthyrningsprocessen trots detta har varit längre än tidigare år.

Bolaget har från 2017 och framåt producerat 114 nya hyresrätter. Under de senaste 3 åren har bolaget även sålt 29 hyresrätter i orterna Östad och Fjällbacka. Efterfrågan för hyreslägenheter kvarstår och då framför allt större lägenheter i de båda orterna Tanumshede och Grebbestad.

De ekonomiska förutsättningarna har ändrats de senaste åren. Höga byggpriser, indraget statligt investeringsstöd vid nyproduktion av hyreslägenheter samt höjd räntenivå har starkt påverkat bostadsbolagens takt när det gäller nyproduktion. Vid bolagets tre tidigare nyproduktioner har investeringsstöd sökts och sedermera beviljats. Även vid bolagets senaste nyproduktion i Grebbestad söktes investeringsstöd men detta beviljades ej av Länsstyrelsen.

Bolagets ekonomiska situation har fortsatt varit stabil och ett stort antal renoverings- och investeringsinsatser har kunnat genomföras under året. Tanums Bostäder har fortsatt arbeta med att energieffektivisera bolagets hus. Trots att bolaget utfört stora renoverings- och underhållsarbeten kvarstår ett stort underhållsbehov i bolagets bostadsbestånd. Allt större avgifts- och kostnadsökningar i bolagets verksamhet och framför allt en kraftigt höjd räntenivå ställer krav på större hyreshöjningar. Inför 2024 kommer snittyrkandet bland Sveriges kommunala bostadsbolag ligga på rekordhöga nivåer och även om behovet är stort för en större hyreshöjning är det viktigt att balansera en önskvärd och efterfrågad hyreshöjning med den nivå hyresgästerna kan och verkligen är villiga att betala för det de hyr.

Som ett led i arbetet att effektivisera bolagets verksamhet har Tanums Bostäder valt att inte förlänga ett av bolagets tre skötselavtal. Från och med våren 2024 kommer en större del av bolagets fastighetsskötsel att skötas med egen personal. För att klara av detta kommer ytterligare en driftstekniker att anställas.

Tanums Bostäder äger ett stort markområde i Grebbestad innehållande 10 villatomter och en stor byggrätt för flerbostadshus. Av tomterna finns endast två kvar att sälja. När det gäller byggrättsdelen för flerbostadshus, så har Tanums Bostäder för avsikt att tillsammans med bolagets ägare; Tanums kommun, diskutera alternativ användning för denna del.

På bolagets andra stora markområde i Grebbestad har bolaget under året färdigställt 24 nya hyresrätter. Detaljplanen för området möjliggör fler byggrätter för flerbostadshus och Tanums Bostäder har för avsikt att se över behov och de ekonomiska förutsättningarna för ytterligare nybyggnationer på området.

Under 2024 kommer Tanums Bostäder att sälja två fastigheter i Östad till Tanums kommun. De båda fastigheterna är belägna på området ”Danmark” och kommunen har för avsikt att bygga en ny förskola. Samtidigt diskuterar de båda parterna en överlåtelse av ett område på

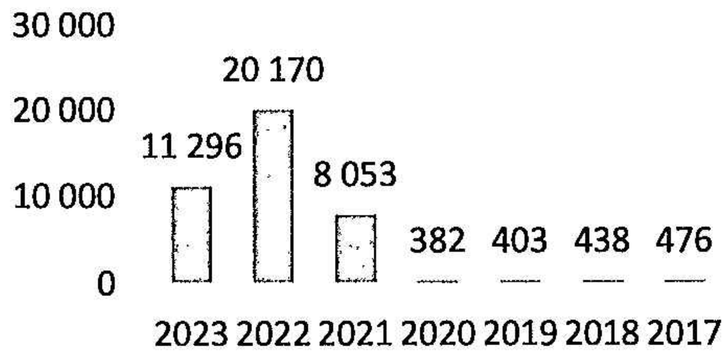
20240523053512

"Backane" i Tanumshede centrum. Tanums kommun är markägare. Tanums Bostäder äger tillsammans med Tanums kommun och Rambo ett vindkraftverk. Vindkraftverket driftsattes i början av 2015 och är tänkt att säkra bolagets tillgång av närproducerad miljövänlig el till en låg kostnad.

Resultatanalys

Årets resultat efter skatt uppgår till 11 296 tkr. Det positiva resultatet förklaras till stor del av reavinster vid försäljning av två villatomter i Grebbestad och en fastighet i Fjällbacka, ett beviljat elstöd, låga räntekostnader och en fortsatt god uthyrning. Det är tjugoandra året i följd som Tanums Bostäder redovisar vinst. Under perioden 2002–2023 uppgår den samlade vinsten till drygt 66 000 tkr.

Årets resultat, tkr

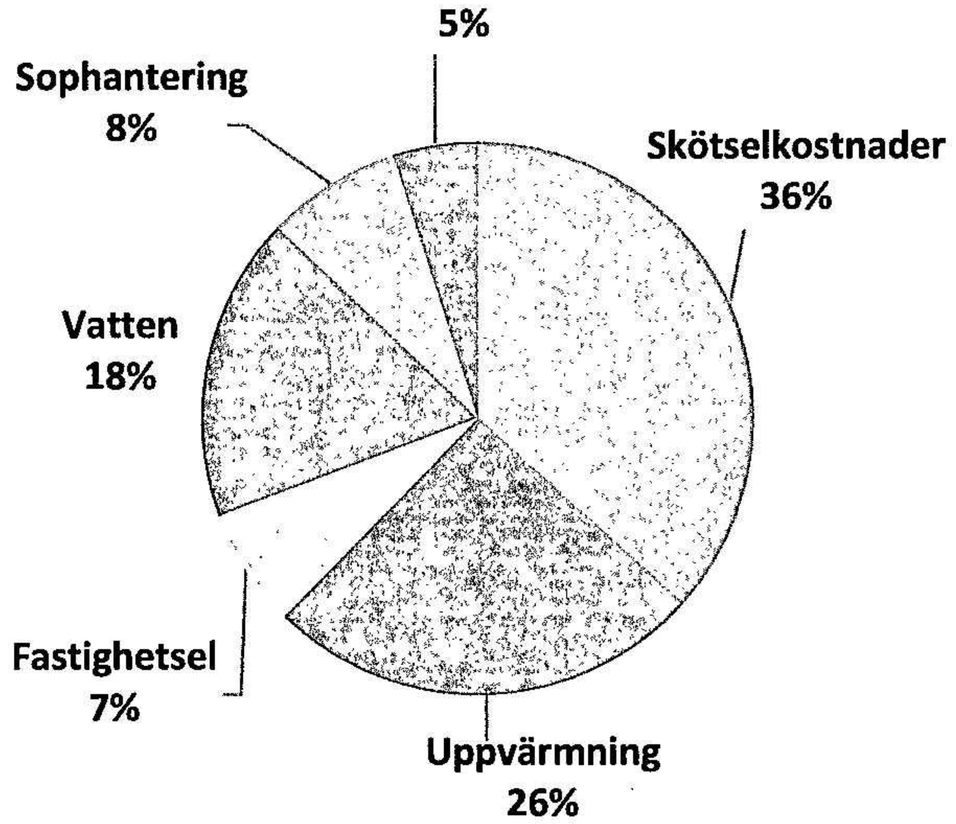


Intäkter

Hyresintäkterna uppgår till 61 313 tkr efter reducering av hyresbortfall och rabatter. Jämfört med 2022 års utfall är det en ökning med 2 139 tkr. Vid specificering av hyresintäkterna avser
57 636 tkr hyresintäkter bostäder samt
2 388 tkr lokalhyror och hyra för förråd. Intäkter avseende parkeringsplatser samt garage etcetera uppgick till 1 289 tkr. Bostadshyrorna höjdes den 1 januari 2023 med 3,25 procent, vilket på årsbasis i budget gav ökade intäkter med ca 1 800 tkr. Under våren såldes en av bolagets fastigheter i Fjällbacka. Vakansgraden har i genomsnitt under året varit 0,5 procent. De övriga intäkterna uppgår till 2 916 tkr.

Driftskostnader

Driftskostnaderna ökade med 4 691 tkr under 2023 jämfört med 2022 och uppgår till 23 223 tkr.
De ökade kostnaderna beror till största del på ökad elkostnad, ökad vatten- och återvinningsavgift och höjd försäkringspremie.



Underhållskostnader

Underhållskostnaderna har under året varit lägre i jämförelse med tidigare år och uppgår 2023 till 7 174 tkr. Av de totala underhållskostnaderna under året avser
3 514 tkr lägenhetsunderhåll och 3 660 tkr gemensamt fastighetsunderhåll.
Två större underhållsinsatser har genomförts under året; en ombyggnation från lokal till bostad samt renovering i lokal som hyrs av Tanums kommun.
Tanums Bostäder har relativt hög omflyttningsfrekvens i bostadsbeståndet och omflyttningar är kostsamma. Framför allt kan vissa underhållsinsatser komma att krävas i samband med avflyttningsbesiktning. Under året har bland annat underhållsåtgärder i form av fönsterbyten, tak- och fasadbyten, kök- och badrumsrenoveringar, golv- och målningsarbete genomförts i bolagets lägenheter. Per kvadratmeter uthyrningsbar area uppgick underhållskostnaden till cirka 160 kronor.

Fastighetsskatt

Under 2023 uppgår kostnaden för fastighetsskatt till ca 1 400 tkr.

Administrationskostnader

Kostnaderna för administrativa tjänster ökar och uppgår nu till 7 104 tkr. Årets personalkostnader uppgår till 3 966 tkr och kostnaderna för VD och styrelse uppgick till 1 981 tkr.

Avskrivningar

Avskrivningarna under året summerar 14 443 tkr. Jämfört med förra året är det en ökning med ca 351 tkr vilket beror på aktivering av flera renoveringsinsatser som färdigställdes under slutet på 2022.

Finansnetto

Under 2023 uppgår finansnettot till – 4 381tkr. Bolaget betalar 1 716 tkr till Tanums kommun för kommunens borgensåtagande avseende Tanums Bostäder.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av bolagets samtliga kostnader under året utgör 9 669 tkr kostnader till koncernföretag.
När det gäller intäkter till bolaget, är 6 243 tkr intäkter från koncernföretag.

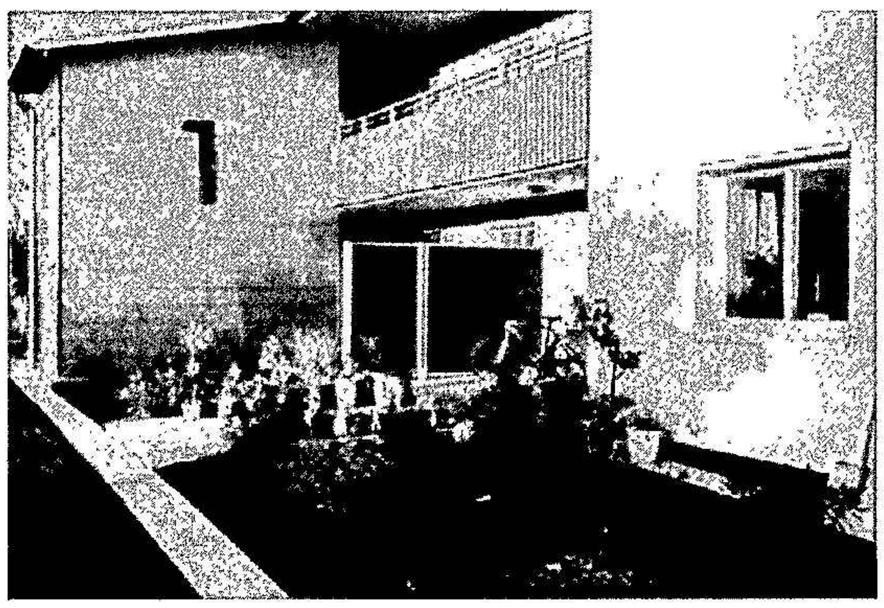


Foto: Björn Berntsson, Furuvägen, Höjden i Tanumshede.

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 7 233 000 kWh mot 7 240 000 kWh under 2022. Årets utfall är cirka 0,46 procent högre än den budgeterade produktionen. Elpriserna har under året varierat mellan 9-67 öre/kWh.

Andel Tanums Bostäder 32%	TBAB Årsbudget (Kr)	TBAB Utfall 2023 (Kr)
Intäkter		
Elförsäljning	2 073 397	1 048 359
Balanskraft	-	-
Säkring av elpriset	-	-
Elcertifikat	-	-
Återföring värdereglering	-	-
Övriga intäkter	60 952	103 296
Summa intäkter	**2 134 349**	**1 151 655**
Kostnader		
Drift & underhåll	-233 651	-257 002
Nätavgifter	-167 111	-164 372
Avskrivningar	-490 667	-490 634
Räntor	-106 667	-87 974
Övriga kostnader	-34 540	-729
Summa kostnader	**-1 032 635**	**-1 000 711**
Rörelseresultat	**1 101 714**	**150 945**
Nedskrivning av elcertifikat	-	-
Resultat efter rabatt	**1 101 714**	**150 945**

20240523053513

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 50 000 tkr är knuten.

Bolaget har 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 2023 legat på mellan 0–2,5 procent.

Låneskuld

Låneskulden uppgår i bokslutet till 551 880 tkr. Det genomfördes under året en nyupplåning på 25 000 tkr, vilket innebär en ökning med ca 5 procent jämfört med låneskulden 2022 som uppgick till 526 880 tkr. Hela låneskulden är upptagen med kommunal borgen som säkerhet. Av borgensramen för 2023 var ca 13 000 tkr av beloppet outnyttjad vid bokslutstillfället.

Likviditet

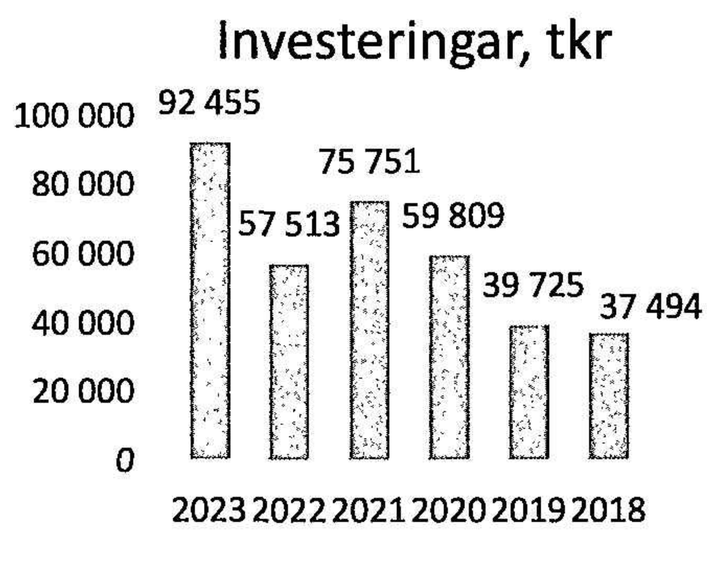
Likviditeten i bolaget består av medel i kassa och bank med 67 tkr.

Soliditet

Bolagets soliditet uppgår till 11,6 procent, och har ökat från föregående år. Förändringen härleds framför allt till tomtförsäljningar och en fastighetsförsäljning. Årets resultat efter skatt ökar bolagets egna kapital vilket i bokslut 2023 uppgår till 66 394 tkr.

Investeringar

Under året har investeringarna uppgått till cirka 92 455 tkr. De största projekten under året avser renoveringsinsatser på området Höjden i Tanumshede och projektet nybyggnation av hyresbostäder på Anneberg. Nedlagd investeringskostnad för de projekten uppgår under året till cirka 79 000 tkr.



Förvaltningsberättelse

Bolagets verksamhet

Tanums Bostäder redovisar ett positivt resultat på 14 677 tkr före skatt. Det positiva resultatet har framför allt sin förklaring i uppkommen reavinst vid försäljning av två villatomter och en hyresfastighet, fortsatt låg vakansgrad, beviljat elstöd samt lägre räntekostnader. Poster som har påverkat resultatet negativt är kostnader för driften samt underhåll och administration.
Tanums Bostäder fortsätter arbetet med 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 2023

- Samtliga lägenheter (99,50 procent) har varit uthyrda under hela året.
- Bostadshyrorna höjdes med 3,25 procent (från 1/1–2023).
- Tanums Bostäder har färdigställt 24 hyresrätter på området Anneberg i Grebbestad.
- Tanums Bostäder har under våren sålt en hyresfastighet i Fjällbacka innehållande 14 lägenheter.
- Tanums Bostäder har sålt ytterligare 2 villatomter på området Kuseröd i Grebbestad.
- Den omfattande renoveringsinsatsen på Målgården i Fjällbacka innefattande ett 70-tal badrum är klar.
- Renoveringsinsatsen på området Höjden i Tanumshede har fortsatt under året och beräknas vara klar under våren 2024.
- Tanums Bostäder har genomfört en hyresgästundersökning med god svarsfrekvens och gott resultat.
- Utbyte har under hösten skett av två värmepumpsanläggningar i Fjällbacka och Grebbestad.
- Tanums Bostäder har påbörjat planeringen inför ett kommande renoverings- och underhållsprojekt i Tanumshede.
- Tanums Bostäder har för avsikt att från och med verksamhetsår 2024 hantera en större del av bolagets fastighetsskötsel med egen personal och därför anställa ytterligare en drifttekniker.

Se Resultatanalys sid 12-13

Flerårsanalys

Nyckeltal (tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	74 230	80 962	67 594	56 881	52 938	52 651
Driftnetto	29 514	43 476	29 765	21 314	19 908	21 610
Resultat efter finansiella poster	14 677	23 002	8 258	1 015	853	467
Balansomslutning	653 378	621 459	598 458	573 724	503 486	469 728
Investeringar	92 455	57 513	75 752	59 809	39 725	41 427
Likviditet	67	22	28	150	55	120
Låneskuld	551 880	526 880	531 880	521 880	451 880	413 880
Soliditet (%)	11,6	10,3	7,4	6,3	7,1	7,5
Antal lägenheter	746	736	731	725	701	677
Uthyrningsbar area, kvm	50 550	50 100	49 390	48 490	42 806	41 814
Outhyrda lägenheter (december)	5	1	1	10	4	2
Medelvakans, procent	0,5	0,14	0,2	0,15	0,4	0,2

20240523055314

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 2,20 år. Tanums Bostäder strävar efter en låg ränterisk genom att en andel av lånen har bunden ränta. Verksamheten karaktäriseras 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 16 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 träffade i 28 november 2022 ett ettårigt avtal om en hyreshöjning på 3,25 %. Avtalet gäller från och med 1 januari 2023. Hyreshöjningar är en förutsättning för att kunna bibehålla nivån på underhåll av bolagets fastigheter och för att täcka bolagets kostnadsökningar.

Investerings- och underhållsbehov

Bolagets fastighetsbestånd har en ålderssammansättning som gör att underhållsbehovet, trots de senaste årens stora insatser, fortfarande är högt. De senaste åren har ett större ekonomiskt utrymme givits för underhåll och renovering. Under de senaste 10 åren har ombyggnads- och renoveringsinsatser genomförts i drygt 550 lägenheter. Tanums Bostäder har under 2023 fortsatt med en större och mycket omfattande renoveringsinsats på området Höjden i Tanumshede samt ett flertal badrumsrenoveringar på området Målgården i Fjällbacka.

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. Sak samma gäller vid nyproduktionsprojekt. Tanums Bostäder genomför inför varje planerat nybyggnadsprojekt en marknadsvärdering av den planerade nybyggnationen. 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”). Under 2023 färdigställdes bolagets senaste nyproduktion av hyresrätter. Vid värdering av bostadsprojektet framkom att projektets marknadsvärde kraftigt understiger det bokförda värdet. Konsekvensen har inneburit ett nedskrivningsbehov som har redovisats i bokslutet. Förutom allmänna rörelser i ränteläget som kan påverka avkastningskraven så har framför allt 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	32 048	20 170	**64 218**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			20 170	-20 170	**0**
Årets resultat:				11 296	**11 296**
Belopp vid årets utgång:	**10 000**	**2 000**	**52 218**	**11 296**	**75 514**

Förslag till vinstdisposition

Företagets ekonomiska ställning och resultat framgår av balansräkningen per den 31 december 2023 och resultaträkningen för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel (Kr)	52 217 802
Årets vinst (Kr)	11 295 871
	63 513 673

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs 63 513 673.

20240523055515

Resultaträkning

(Belopp i tkr om inget annat anges)

		2023	2022
Nettoomsättning	**Not 2**		
Hyresintäkter		61 313	59 174
Försäljning fastigheter		10 002	18 886
Övriga förvaltningsintäkter		2 916	2 902
Summa nettoomsättning		**74 230**	**80 962**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	**Not 3**	-23 223	-18 532
Underhållskostnader	**Not 4**	-7 174	-9 084
Fastighetsskatt		-1 402	-1 200
Avskrivningar & Nedskrivningar	**Not 5**	-10 791	-14 092
Summa fastighetskostnader		**-42 590**	**-42 908**
Bruttoresultat		**31 640**	**38 055**
Centrala adm- och försäljningskostnader	**Not 6, 7, 8**	-8 930	-8 654
Rörelseresultat		**22 710**	**29 401**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		336	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 369	-6 447
Resultat efter finansiella poster		**14 677**	**23 002**
Återföring från periodiseringsfond		-	-
Avsättning till periodiseringsfond		-	-
Resultat före skatt		**14 677**	**23 002**
Skatt på årets resultat	**Not 9**	-3 381	-2 832
ÅRETS RESULTAT		**11 296**	**20 170**

Balansräkning

Tillgångar		**2023**	**2022**
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och Markanläggningar	**Not 10**	519 657	456 384
Maskiner, inventarier och konst	**Not 11**	3 329	2 494
Pågående ny- och ombyggnader	**Not 12**	110 501	127 108
Summa materiella anläggningstillgångar		**633 487**	**585 987**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		40	40
Totala anläggningstillgångar		**633 527**	**586 027**
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar		11	11
Exploateringsfastigheter och förråd		5 184	249
Summa Övriga omsättningstillgångar		**5 195**	**259**
Långfristiga fordringar			
Fordringar intresseföretag		-	-
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		1 581	1 219
Fordringar hos koncernföretag		7 381	29 065
Övriga kortfristiga fordringar		3 586	180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**Not 13**	2 041	4 687
Summa kortfristiga fordringar		**14 590**	**35 151**
Kassa och bank		**67**	**22**
Totala omsättningstillgångar		**19 851**	**35 432**
Summa tillgångar		**653 378**	**621 459**

20240523055516

Eget kapital och skulder		2023	2022
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	**Not 14**	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		**12 000**	**12 000**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		52 218	32 048
Årets resultat		11 296	20 170
Summa fritt eget kapital		**63 514**	**52 218**
Totalt eget kapital		**75 514**	**64 218**
Periodiseringsfonder		**-**	**-**
Avsättningar			
Avsättning uppskjuten skatteskuld	**Not 15**	4 532	1 650
Summa avsättningar		**4 532**	**1 650**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	**Not 16, 17**	390 000	421 880
Summa långfristiga skulder		**390 000**	**421 880**
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		1 998	1 914
Leverantörsskulder		7 361	13 245
Skulder till koncernföretag		2 225	2 744
Övriga kortfristiga skulder		826	835
Förskottsbetalade hyror		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**Not 18**	9 042	9 971
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		161 880	105 000
Summa kortfristiga skulder		**183 332**	**133 711**
Totalt kortfristiga och långfristiga skulder		**573 332**	**555 591**
Summa eget kapital och skulder		**653 378**	**621 459**

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	22 710	29 401
Erhållen ränta	336	47
Erlagd ränta	-8 369	-6 447
Av- och nedskrivningar	11 122	14 092
Realisationsresultat avyttring fastigheter	-10 002	-17 756
Betald skatt	-500	-1 353
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	-239	194
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	20 562	-2 959
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-7 259	7 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**28 361**	**21 570**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-92 455	-57 513
Försäljning av fastigheter	39 139	40 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-53 316**	**-44 815**
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	25 000	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**25 000**	**-5 000**
Årets kassaflöde	**45**	**-6**
Likvida medel vid årets början	**22**	**28**
Summa likvida medel vid årets slut	**67**	**22**

20240523053517

Redovisningsprinciper

Koncernuppgifter

Tanums Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Tanums kommun med säte i Tanum.

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 nettoredovisas 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 överförts 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

20240523053518

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 derivattransaktioner 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.

20240523053519

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	**2023**	**2022**
Bostäder	57 739	56 253
Intäkter kabel-TV	604	605
Hyresbortfall	-397	-737
Hyresrabatter	-188	-458
Avskrivna hyresfordringar	-123	-
Nettohyror	**57 636**	**55 663**
Lokaler	2 571	2 465
Hyresbortfall lokaler	-183	-159
Nettohyra lokaler	**2 388**	**2 306**
Bilplatser, garage	**1 289**	**1 206**
Summa hyresintäkter	**61 313**	**59 174**
Förlust försäljning	0	-2 736
Vinst försäljning	10 002	21 621
Försäljning tomter, bostadsrättsförening	**10 002**	**18 886**

Övriga intäkter		
Försäljning värme	252	228
Försäljning el Vindkraft Tyft	1 152	2 210
Övriga intäkter	1 512	464
Summa förvaltningsintäkter	**2 916**	**2 902**

DRIFTSKOSTNADER	**Not 3**	**2023**	**2022**
Skötselkostnader		-8 706	-8 258
Uppvärmning		-6 021	-3 887
Fastighetsel		-1 544	-958
Vatten		-4 082	-3 449
Sophantering		-1 824	-1 511
Försäkringskostnader		-1 046	-469
Summa driftskostnader		**-23 223**	**-18 532**

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER	**Not 4**	**2023**	**2022**
Underhåll, bostäder, lokaler		-3 514	-2 773
Gemensamt underhåll		-3 660	-6 311
Summa underhållskostnader		**-7 174**	**-9 084**

AVSKRIVNINGAR & NEDSKRIVNINGAR	**Not 5**	**2023**	**2022**
Byggnader		-9 372	-12 903
Byggnader standardförbättringar		-	-
Markanläggning		-1 270	-1 162
Inventarier		-149	-28
Summa		**-10 791**	**-14 092**

ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	**Not 6**	**2023**	**2022**
Administrativa tjänster		-7 104	-6 614
Försäljningskostnader/marknadsföring		-182	-298
Hyresgästernas medel		-111	-135
VD och styrelsekostnader		-1 533	-1 607
Summa		**-8 930**	**-8 654**

Ersättning till revisorer	**2023**	**2022**
Revisionsuppdraget	259	272
Summa	**259**	**272**

20240523053520

Antal anställda	**Not 7**	**2023**	**2022**
Antal anställda		**8**	**8**
Varav män		**6**	**6**

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH VD	**Not 8**	**2023**	**2022**
Löner och ersättningar		1 124	1 172
Sociala kostnader		409	435
Pensionskostnader VD		448	47
Summa		**1 981**	**1 654**

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ÖVRIGA ANSTÄLLDA			
Löner och ersättningar		2 876	2 650
Sociala kostnader		610	540
Pensionskostnader		480	359
Summa		**3 966**	**3 549**

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**Not 9**	**2023**	**2022**
Årets skattekostnad		499	2 832
Förändring av uppskjuten skatt		2 882	0
Summa		**3 381**	**2 832**

BYGGNADER	**Not 10**	**2023**	**2022**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		586 119	585 867
Justering IB		-	-
Årets anskaffning		-	-
Omfört från pågående		78 937	10 604
Utrangering		-681	-2 501
Årets fastighetsförvärv		-	-
Bokfört värde sålda fastigheter		-28 414	-7 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		**635 960**	**586 119**

Ingående avskrivningar	-139 571	-128 587
Justering IB	-	-
Avskrivningar	-13 024	-12 903
Utrangering	4 871	1 918
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-147 724	-139 571
Ingående nedskrivningar	-39 826	-39 326
Årets nedskrivning	4 652	-500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-35 174	-39 826
Bokfört värde byggnader	453 062	406 721
MARKANLÄGGNINGAR		
Markanläggningar anskaffningsvärde	31 157	29 454
Omfört från pågående	1 010	1 703
Årets nyanskaffningar	-	-
Avyttringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**32 168**	**31 157**
Ingående avskrivningar	-12 427	-11 266
Årets avskrivningar enl. plan	-1 270	-1 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 697**	**-12 427**
Bokfört värde markanläggningar	**18 470**	**18 730**
BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	**471 533**	**425 451**
MARK		
Ingående bokfört värde mark	30 881	31 035
Omfört från pågående	17 791	-
Avyttring	-547	-154
Bokfört värde mark	**48 124**	**30 881**
Totalt bokfört värde inkl. mark	**519 657**	**456 332**

20240523105521

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 2023 värderats med hjälp av ett värderingsprogram och den totala värderingen uppgår till 813 mkr. Vid värderingen inför bokslutet 2022 uppgick marknadsvärdet till 776 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 5 – 8 %, hyresutvecklingen antogs vara 2 % per år och fastigheterna förutsattes ha en vakansgrad om 1 %.

Fastighetsvärdering

Tanums Bostäders fastigheter har i bokslut 2023 ett bokfört värde inklusive mark och markanläggningar på cirka 520 mkr. Bolaget har 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 införskaffats och sedermera använts för bolagets marknadsvärdering. Utfallet av bolagets beräkningar visar att det bedömda marknadsvärdet klart överstiger det bokförda värdet. I värderingen har inte två förvärvade markområden i Grebbestad eller övriga exploateringsområden ingått.

MASKINER, INVENTARIER OCH KONST	Not 11	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		4 665	3 335
Årets anskaffning		931	930
Årets anskaffning konstnärlig utsmyckning		0	399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		**5 596**	**4 665**
Ingående avskrivningar		-2 118	-2 090
Årets avskrivningar		-149	-28
Utgående ackumulerade avskrivningar		**-2 267**	**-2 118**
Bokfört värde maskiner och inventarier		**3 329**	**2 547**

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER	Not 12	2023	2022
Ingående pågående renoveringar		127 108	97 322
Pågående investeringar		92 455	57 513
Omklassificering		-9 393	-14 090
Överfört färdigställda		-99 669	-13 637
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer		**110 501**	**127 108**

TAXERINGSVÄRDEN	2023	2022
Byggnader	454 368	369 447
Mark	139 772	108 784
Summa taxeringsvärde	**594 140**	**478 231**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	Not 13	2023	2022
Förutbetalda försäkringar		1 161	12
HBV-återbäring		135	56
Förutbetald lokalhyra		105	67
Förutbetalda tv-abonnemang/bredband		130	121
Upplupen intäkt försäkringsersättning		0	3 672
Övrigt		509	759
Summa		**2 041**	**4 687**

20240523055522

UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	**Not 14**	**Antal aktier**	**Kvotvärde per aktie**
Antal/värde vid årets ingång		10 000	1 000
Antal/värde vid årets utgång		10 000	1 000
Reservfond		2 000	
Summa		**12 000**	

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	**Not 15**	**2023**	**2022**
Uppskjuten skatteskuld netto		4 532	1 650
Summa		**4 532**	**1 650**

SPECIFIKATION AV RÄNTEBINDNINGSTID	**Not 16**	**2023**	**2022**
Räntebindning till			
Ränteförfall 2023		-	105 000
Ränteförfall 2024		161 880	102 880
Ränteförfall 2025		80 000	60 000
Ränteförfall 2026		150 000	159 000
Ränteförfall 2027		80 000	70 000
Ränteförfall 2028		50 000	-
Ränteförfall 2029		-	30 000
Ränteförfall 2030		30 000	-
Summa		**551 880**	**526 880**

DERIVAT	**2023**	**2022**
Nominell lånevolym brutto	245 000	295 000
Marknadsvärde 31/12	**4 337**	**10 682**

MOTPARTER SWAPAVTAL		
Nordea	-	-
SEB	165 000	215 000
Swedbank	80 000	80 000
Summa	**245 000**	**295 000**

STÄLLDA PANTER **Not 17**

Bolaget har inga ställda panter. Tanums kommun har beslutat om en borgensram på 565 000 tkr, varav 551 880 tkr var utnyttjad per 2023-12-31.

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**Not 18**	**2023**	**2022**
Periodiserade leverantörsskulder mm		1 287	1 771
Utgiftsräntor		2 050	1 672
Arbetsgivaravgift		136	133
Pensionskostnad inkl löneskatt		446	300
Upplupna löner		20	8
Förutbetalda hyror och avgifter		5 104	6 087
Summa		**9 042**	**9 971**

TILLÄGGSUPPGIFTER KONCERN **Not 19**

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

INKÖP MELLAN KONCERNFÖRETAG	**Not 20**	**2023**	**2022**
Inköp från Tanums kommun		3 633	3 382
Inköp från Rambo AB		6 036	5 000
Summa		**9 669**	**8 382**

FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	**Not 21**		
Försäljning till Tanums Kommun		6 243	4 673
Summa		**6 243**	**4 673**

20240523053523

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 2024-03-21

Magnus Bengtsson
Ordförande

Lisbeth Hansson
Vice ordförande

Vivianne Andersson
Styrelseledamot

Glenn Sandsten
Styrelseledamot

Lars-Erik Johansson
Styrelseledamot

Björn Berntsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2024

Joachim André
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tanums Bostäder AB för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tanums Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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.

20240522305524

pwc

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tanums Bostäder AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tanums Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 25 mars 2024

Joachim André
Auktoriserad revisor