

ÅRSREDOVISNING 2019

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
Förslag till vinstdisposition	18
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Redovisningsprinciper	23
Notförteckning	27
Styrelse och revisorer	35
Revisionsberättelse	36
Granskningsrapport	39

Ordförande kommenterar

Tanums Bostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som till 100 % ägs av Tanums kommun. Enligt bolagets ägardirektiv är bolagets uppgift att äga, förvalta och bygga lägenheter/lokaler med rimliga hyresnivåer, och därmed tillse kommunens möjlighet att expandera. Det är dessa direktiv som har styrt styrelsens arbete under året.

Styrelsen har under 2019 haft sex stycken styrelsemöten. Enligt arbetsordningen ska styrelsen ha en kontinuerlig uppföljning av det ekonomiska läget. Vid i princip varje styrelsemöte har därför VD redovisat en ekonomisk rapport innehållande så väl resultat- som balansräkning. Det kan konstateras att bolaget följt budget och därmed nått det förväntade resultatet om 1 000 tkr före skatt.

Även bolagets personalfrågor har varit en stående punkt på dagordningen. VD har redovisat frånvaro, arbetsbelastning och övriga personalfrågor. Tanums Bostäder har under 2019 följt gällande arbetsmarknadsföreskrifter och har därmed fullföljt sina åtaganden som en god arbetsgivare.

Under 2019 har byggnationen av "Centrumhuset" i Tanumshede färdigställts, avseende bostadsdelen och inflyttning i samtliga lägenheter har skett. Anpassning av verksamhetslokalerna i bottenvåningen, planeras att påbörja under våren 2020 med inflyttning under året.

Enligt styrelsens beslut från 2017 om byggnation av cirka 24 lägenheter på området Esplanaden i Grebbestad, så har detta projekt påbörjats under 2019 och inflyttning beräknas ske under 2020.

Styrelsen har under 2019 arbetat fram en ny affärsplan, vilken har kommunicerats med ägaren. Beslut om att fastställa affärsplanen kommer att ske på bolagsstämman under våren 2020.

Jag vill framföra mitt varma tack till samtlig personal för en helhjärtad insats under ett år med tidvis både utmanande och intensiv arbetsbelastning. Det är min förhoppning att det kommande året kommer att fortsätta med den goda anda som Tanums Bostäders personal har visat under 2019.

Slutligen vill jag även framföra mitt varma tack till styrelsen för dess engagerade arbete och jag ser fram emot ett 2020 i samma anda.

Magnus Bengtsson
Ordförande

VD

kommenterar

Det ekonomiska resultatet visar på ett överskott på ca 1 mkr före skatt. Det positiva resultatet förklaras dels av god uthyrning, lägre driftskostnader samt lägre räntekostnader. Tanums Bostäder har under åren tagit stort ansvar när det gäller att bidra till kommunens utveckling. Ett av Tanums kommuns prioriterade verksamhetsmål under den tidigare mandatperioden var att tillskapa 300 stycken nya boenden i kommunen. Tanums Bostäder bidrog här med en betydande andel. Samma mål har fastställts för innevarande mandatperiod och det kommunala bostadsbolaget kommer även här att ha en viktig roll. Glädjande kan konstateras att även fler aktörer i kommunen har nyproducerat hyresrätter.

Resultatet efter skatt uppgår till 403 tkr. Det är artonde året i rad som bolaget redovisar vinst. Det positiva resultatet har framförallt sin grund i lägre driftskostnader, men framförallt mycket lägre räntekostnader än budgeterat. Uthyrningsnivån är fortsatt mycket hög och under sommarmånaderna har det varit fullt uthyrt. Kostnader för lägenhetsunderhåll, framförallt i samband med återställandet av två brandskadade lägenheter, har påverkat resultatet negativt. Investeringarna har under året uppgått till ca 39 725 tkr och avser i huvudsak nybyggnationerna i Tanumshede samt i Grebbestad.

Tanums Bostäder har idag 701 lägenheter i kommunen, fördelade på de fyra orterna; Östad, Tanumshede, Fjällbacka och Grebbestad. Under året har inflyttning skett i 24 nya lägenheter i Tanumshede. Nybyggnation av ytterligare 24 lägenheter har påbörjats i Grebbestad och inflyttning är planerad att ske i oktober 2020.

Under hösten har Tanums Bostäder arbetat med att färdigställa förfrågningsunderlaget inför

kommande upphandling avseende mark- och övriga infrastrukturarbeten på området Anneberg i Grebbestad. Byggrätten på det aktuella området medger 16 villatomter och ett stort antal flerbostadshus. Efterfrågan på lägenheter är fortfarande stor, framförallt i Tanumshede och Grebbestad.

Under året har Tanums Bostäder fortsatt sitt arbete med att minska energiåtgången i bolagets fastigheter. De senaste årens energieffektiviseringsinsatser såsom t.ex. ny bergvärmeanläggning, solpaneler, nya fönster och tilläggsisolering, har inneburit en reducerad energiåtgång.

Tanums Bostäder har fortsatt miljöarbetet och är även under 2019, miljödiplomerade. Tillsammans med Tanums kommun och Rambo AB äger bolaget ett vindkraftverk på Tyft, vilket ska göra Tanums Bostäder självförsörjande på miljövänlig el.

Jag vill tacka mina medarbetare för ett väl utfört arbete under det gångna året. Jag vill även tacka den tidigare och nya styrelsen och bolagets ägare för ert visade intresse och engagemang i och kring bolaget under det gångna året.

Björn Berntsson
VD

Marknad

Bostadsmarknad

Tanums kommuns befolkning minskade under 2019 med 32 personer och uppgick den 31 december 2019 till 12 841 personer. I början av 1990-talet till 2015, ökade antalet kommuninvånare med cirka 543. De senaste fem åren har ökningen uppgått till 500. Kommunen har sedan år 2000 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. Antalet hyresrätter i flerbostadshus uppgår till cirka 1 300, varav 701 ägs av Tanums Bostäder. Inom kommunen finns även cirka 200 lägenheter med bostadsrätt samt ägarlägenhet, som ägandeform.

Efterfrågan på bostadsmarknaden är fortfarande hög. Tanums Bostäder har idag cirka 1 000 namn i sin bostadskö och vakansgraden är fortfarande låg. För att tillgodose efterfrågan från bland annat ungdomar som önskar flytta hemifrån, nyanlända samt näringsidkare som önskar flytta till kommunen, så ställs krav på att fler bostäder byggs.

Tanums Bostäder har under 2019 färdigställt 24 hyreslägenheter, inkluderande en större lokaldel i bottenplan, i Tanumshede. Nybyggnation av 24 lägenheter har även startat på Esplanaden i Grebbestad. Tanums Bostäder har under perioden 2010-2019, producerat 110 nya hyreslägenheter.

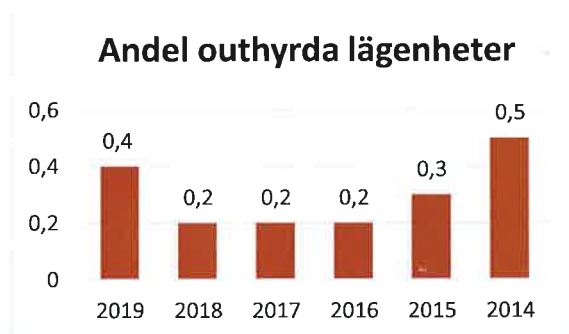
Hyresgäster

Tanums Bostäders hyresgäster kan sammanfattas i tre grupper; ungdomar som flyttar hemifrån, personer över 70 år samt ensamstående och andra småhushåll. Av bolagets lägenheter är nära 80 procent två rum och kök eller mindre.

Tanums Bostäder har under åren genomfört hyresgästundersökningar, för att få till sig hyresgästernas uppfattning om bolaget. Under 2019 genomfördes en undersökning där samtliga hyresgäster gavs möjlighet att lämna synpunkter på vad de tycker om bostadsbolaget när det gäller trivsel och trygghet, utemiljö, tillgänglighet och bemötande samt möjlighet till egna kommentarer. Tanums Bostäder har även genomfört hyresgästträffar under året på flera av bostadsorterna.

Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter har varit fortsatt hög. Det har under 2019 endast funnits ett fåtal outhyrda lägenheter i beståndet och under vissa perioder har vakansgraden varit 0. Vakansgraden har under året uppgått till i genomsnitt 0,4 procent.

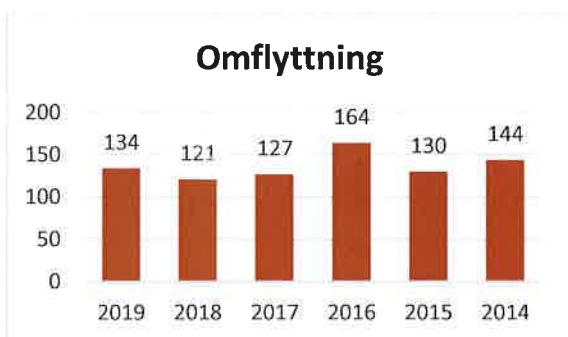


Omflyttning

Omflyttningen är hög i Tanums Bostäder. Under 2019 har omflyttning skett i 134 av bostadsbolagets lägenheter, jämfört med 121 lägenheter under 2018. Tanums Bostäder håller fast vid sin s.k. kvarboenderabatt, vilket innebär att hyresgäster premieras om de bor kvar i beståndet under en längre tid. Att hyresgästerna upplever trivsel och trygghet i sina bostadsområden är en viktig bit i arbetet med att minska omflyttningen. Genom årens lopp har det genomförts en hel del insatser när det gäller belysning i våra bostadsområden. Att låta hyresgästerna vara delaktiga och möjlighet till påverkan i vissa projekt, har också fungerat som en trivselpåverkande åtgärd. I Tanums kommun är det vanligt att börja sin boendebana med lägenhet och därefter byta till hus eller flytta från kommunen.

Marknadsföring

Tanums Bostäder genomför årligen ett antal marknadsföringsinsatser; i annons- och reklamtidningar, på turistinformationer, på websidor m.m. Även del av den s.k. kvarboenderabatt ingår här. En kvarboenderabatt är en premiering av s.k. trogna hyresgäster, d.v.s. hyresgäster som har varit boende hos Tanums Bostäder under en längre tid. Med hänsyn till en önskad minimering av kontanthantering på kontoret, så har Tanums Bostäder nu istället valt modellen att reducera december månads hyra. Under 2019 har båda alternativen använts. Fyra gånger om året delas en av Tanums Bostäder sammanfattad informationsbroschyr ut till samtliga bolagets hyresgäster.



Fastigheter

Fastighetsbestånd

Tanums Bostäder har totalt 701 lägenheter fördelade på:

- 357- Tanumshede
- 144- Grebbestad
- 169- Fjällbacka
- 31- Östad

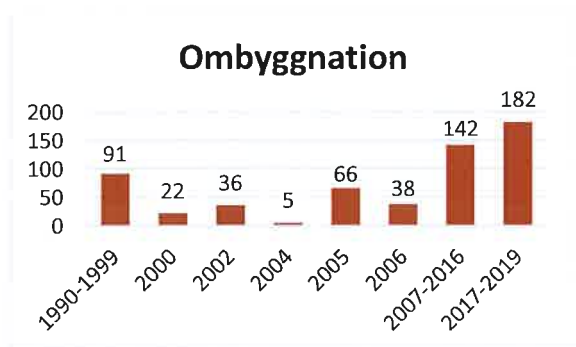
Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 47 530 kvadratmeter och fördelar sig enligt följande; 43 669 kvadratmeter lägenhetsarea och 3 861 kvadratmeter lokalarea.

Av det totala lägenhetsbeståndet 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. Av bolagets samtliga lägenheter är 180 producerade efter år 2000.

Av bolagets 701 lägenheter är 196 byggda senare än 1990 medan 258 lägenheter byggts om/renoverats under perioden 1990-2006.

Ombyggnation av lägenheter

Totalt 324 lägenheter har byggts om under perioden 2000-2019 för en kostnad av cirka 165 mkr.



Uppvärmning

Tanums Bostäder arbetar ständigt med att energieffektivisera bolagets fastigheter. Under de senaste åren har installation av effektiva värmepumpar och solpanelsystem skett. Samtidigt har gamla oljepannor bytts ut. Även insatser i form av driftoptimering av värmesystemen har genomförts.

Under 2004 togs en fjärrvärmeanläggning i bruk i Tanumshede, till vilken cirka 334 av bolagets lägenheter har anslutits. Sedan år 2000 har värmesystemen för 278 lägenheter konverterats från oljeuppvärmning eller el till bergvärme/värmepumpar. Ingen av bolagets lägenheter hade under 2016 oljeuppvärmning som enda värmekälla. På några av bolagets områden har olja dock använts endast som "spetsvärme" vid några av bergvärmeanläggningarna. Under året har arbete med ventilationskontroller och radonförebyggande insatser utförts.

Hyresgästfrågor och hyror

Kvalitetsmätning

Tanums Bostäder har genom åren regelbundet genomfört kvalitetsmätningar via hyresgästenkäter. Kundundersökningar som genomförts de senaste åren har visat att en stor del av hyresgästerna är nöjda med sitt boende hos Tanums Bostäder. Under 2019 genomfördes en kundundersökning där samtliga bolagets hyresgäster gavs möjlighet att svara på ett antal frågor om bland annat trivsel, trygghet, utemiljö, tillgänglighet och bemötande. En enkät eller kundundersökning, är ett bra verktyg för bolaget att införskaffa sig kunskap och kännedom om hur bolagets hyresgäster uppfattar Tanums Bostäders medarbetare. Framförallt när det gäller tillgänglighet och bemötande samt hur de trivs på sina respektive bostadsområden. Tanums Bostäders hyresgäster är totalt sett mycket nöjda med sin hyresvärd. För att förbättra tillgängligheten hos Tanums Bostäder, så har Tanums kommuns kundcenter anlitats. Det innebär att tillgängligheten ökar ytterligare.

Under 2019 har Tanums Bostäder genomfört hyresgästträffar på några av bolagets bostadsorter i kommunen. Ambitionen är att samtliga orter ska besökas under 2020. I korthet innebär en hyresgästträff att bostadsbolaget bjuder in hyresgäster på respektive ort, för att bland annat diskutera hur de uppfattar sitt boende och kontakten med Tanums Bostäder. Två gånger per år genomförs träffar med Hyresgästföreningens ombud och lokala representanter.

Trygghet i boendet

Enligt undersökningar bland Tanums Bostäders och andra bostadsbolags hyresgäster har det framkommit att två av de viktigaste frågorna för hyresgästerna är känslan av trygghet och säkerhet. Bolaget arbetar ständigt med att öka tryggheten och trivseln för hyresgästerna på våra bostadsområden. En viktig del i detta är fler belysningsinsatser i bostadsbeståndet.

Bostadssocialt avtal

Tanums Bostäder och Tanums kommun hade under 2018 färdigställt ett nytt bostadssocialt avtal, av vilket framgår att bolaget 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.

Hyror

Bostadshyrorna höjdes från och med den 1 januari 2019 med 1,4 procent, vilket på årsbasis gav ökade intäkter med drygt 690 tkr. Hyreshöjningen är inte tillräcklig för att täcka bolagets kostnadsökningar. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga hyresnivån till ca 1 050 kronor per kvadratmeter och år. Hyresnivån för Tanums Bostäder är över genomsnittet i länet (ca 1 000 kronor) och i riket (ca 960 kronor). Förklaringen till den höga hyresnivån är höga kostnader för fastighetsskötsel, fjärrvärme, el samt vatten och avlopp.

Organisation och personal

Organisation

Tanums Bostäder har en heltidsanställd VD, men även anställd personal som sköter uthyrning, förvaltning, fastighetsskötsel, besiktning, felanmälan och kundkontakter samt svarar för beställarkompetens. Under 2019 har diskussioner påbörjats med att rekrytera ytterligare en medarbetare. Anställningen förväntas starta under våren 2020.

Bolaget hade vid årets slut sex anställda, inklusive VD. Varav fyra män och två kvinnor. Personalkostnader uppgick till 2 471 tkr och kostnaderna för VD samt styrelsen uppgick till 1 269 tkr. Fastighetsskötseln utförs till stor del av externa entreprenörer via förvaltningsavtal. Vid större underhållsåtgärder och ombyggnationer upphandlas och anlitas andra entreprenörer. Tanums kommun tillhandahåller stora delar av bolagets administrativa funktioner.

Sjukfrånvaro

Under året har bolagets sjukfrånvaro uppgått till 4,63 procent.

Styrelse och revisorer

Styrelsen för Tanums Bostäder AB väljs av kommunfullmäktige i Tanums kommun. Den styrelse som valdes av kommunfullmäktige i december 2018 tillträdde efter ordinarie bolagsstämma 2019. Vid slutet av 2019 hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

- Magnus Bengtsson, (C), Fjällbacka, ordförande
- Claes G Hansson, (M), Sannäs
- vice ordförande
- Vivianne Andersson, (V), Grebbestad
- Glenn Sandsten, (S), Fjällbacka
- Jan Olsson, (L), Hamburgsund

Suppleanter:

- Peder Johansson, (C), Bullaren
- Lars Johansson, (M), Fjällbacka
- Ulf Olsson, (MP), Hamburgsund
- Madelaine Myrström Kamb, (S), Fjällbacka
- Ture Zakariasson, (L), Tanumshede

Verkställande direktör:

- Björn Berntsson, Grebbestad

Auktoriserad revisor:

- Kjetil Gardshol, PwC

Revisorssuppleant:

- Daniel Larsson, PwC

Lekmannarevisorer:

- Johan Ulriksson, (M), Fjällbacka
- Anita Älgemon, (S), Bullaren

Ersättare:

- Mainy Andersson, (KD), Resö
- Berit Karlsson, (C), Bullaren

Miljöredovisning

Tanums Bostäder arbetar målmedvetet och långsiktigt för att det i bolagets verksamhet ska skapas en sund och trevlig boendemiljö för nuvarande och framtida hyresgäster. Detta sker genom bolagets ambition om att vara ett föredöme när det gäller miljöfrågor, att återkommande arbeta med dessa frågor, prioritera goda miljöval, följa lagar och andra krav inom miljöområdet, utbilda och fortbilda våra medarbetare samt informera våra hyresgäster till stor delaktighet i miljöarbetet, både via informationsblad och vid bolagets hyresgästträffar.

Minskad oljeförbrukning

Tanums Bostäder har under de senaste åren ställt om uppvärmningssystem från olja till andra energislag och energibesparande åtgärder. Detta har inneburit att bolagets oljeförbrukning har minskat. Under 2018 har bolaget investerat i ett nytt bergvärmesystem med solfångare och under 2019 har en solcellsanläggning ingått i en nyproduktion.

Under 2019 uppgick oljeförbrukningen till cirka 4 kubikmeter jämfört med 2018; 26 kubikmeter. År 2001 förbrukades 818 kubikmeter olja. Minskningen mellan åren 2001 och 2019 beror dels på energieffektiviseringsåtgärder och dels på att fastigheter med oljeuppvärmning har avvecklats till andra uppvärmningskällor.

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 och Tanumshede värms upp med bergvärme samt fjärrvärme.



Nedanstående tabell visar hur många lägenheter som värms upp med respektive värmeslag. Merparten av lägenheterna som tidigare värmdes upp med olja har värmepumpar installerade som minskar oljeförbrukningen.

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Olja	0	0	0	0	0	0
El/värmepump	0	0	14	14	16	16
Bergvärme	308	308	285	285	285	285
Fjärrvärme	379	355	365	325	315	315
Passivhus	14	14	14	14	14	14

Vattenförbrukning

Tanums Bostäder arbetar ständigt med att försöka få ner vattenförbrukningen i bolagets lägenheter. Vatten är kostsamt och genom att information, uppmanas bolagets hyresgäster att nyttja vatten med försiktighet. Samma information lämnas även i utdelade informationsblad samt tas upp till diskussion på bolagets hyresgästräffar. Tanums Bostäder har även vidtagit åtgärder för att minska vattenförbrukningen i lägenheterna; installation av besparingsutrustning samt infört individuell mätning i vissa lägenheter. Dessa insatser har bidragit till en minskad vattenförbrukning. Sedan 2002 har vattenförbrukningen minskat och uppgår nu till cirka 52 000 kubikmeter. Under året har förbrukningsuppgifter tagits fram för respektive fastighet, vilka därefter har analyserats. Vid onormalt hög förbrukning, så har informationsinsatser riktats mot hyresgästerna i den aktuella fastigheten.

Elförbrukning

Bolagets elförbrukning har ökat med nära 50 procent sedan 2002 och uppgår 2018 till cirka 2 000 MWh. Under 2019 uppgick elförbrukningen till cirka 1 900 MWh. Den minskade förbrukningen av el har sin förklaring i den milda vintern samt en minskad oljeförbrukning.

Energibesparing

Under 2011 har energideklarationer framtagits för samtliga fastigheter. Under hösten 2019 har arbetet med att ta fram nya energideklarationer startat. Tillsammans med energideklarationen, så kommer även ett åtgärdsförslag att tas fram för diverse energibesparande åtgärder i beståndet. Under våren 2020 kommer detta arbete att kunna påbörjas.

Efter energideklarationernas upprättande 2011, påbörjades ett antal energibesparingsåtgärder; förbättrad styrning och uppföljning av värmesystemen, tilläggsisolering av vindar samt installation av IMD (individuell mätning och debitering). Under 2014 byggdes 14 lägenheter

i Fjällbacka med egna IMD-mätare. Stora lägenhetsrenoveringsinsatser har de senaste åren genomförts i Tanumshede; tilläggsisolering av fasader, fönsterbyten, nya entrépartier samt installation av IMD. Även i de nyproducerade lägenheterna på Bergsvägen i Tanumshede, har IMD installerats. Under 2018 investerade bolaget i en ny bergvärmeanläggning och solfångare på bostadsområdet Målgården i Fjällbacka och den tidigare oljepannan byttes ut. Under 2019 har en solcellsanläggning inkluderats i bolagets senaste nybyggnation i Tanumshede.

Vindkraft

Bolaget har tillsammans med Tanums kommun och Rambo AB byggt ett vindkraftverk på Tyft. Vindkraftverket invigdes och driftsattes i början av 2015 och målsättningen är att Tanums Bostäder ska bli självförsörjande på miljövänlig el.

Solceller

Tanums Bostäder har vid utbyte av en bergvärmeanläggning i Fjällbacka, kompletterat denna anläggning med solpaneler. Vid bolagets senaste nybyggnation i Tanumshede, har en solcellsanläggning placerats på den aktuella byggnadens tak.

Återvinning

I eller i nära anslutning till nästan alla av Tanums Bostäders bostadsområden finns kärl eller återvinningsstationer som gör det möjligt för hyresgästerna att källsortera hushållssopor. Avfallet från vårt kontor sorteras numera fullt ut. När det gäller avfallet från våra hyresgäster, så har vi under de senaste åren utökat vår information, både i soprummen och direkt till hyresgästerna via bolagets hemsida och utdelade informationsblad. En del soprum har hanterats mindre bra, vilket har medfört att dessa har stängts. Istället har utvändiga kärlskåp eller inkastluckor monterats i fasaden för att på så sätt få bukt med grovsoporna och uppkomna handhavandefel. Under 2019 har bolaget köpt in kärlskåp till ett antal områden.

Bolaget har även införskaffat utvändiga kärlskåp på det nybyggnadsprojektet på Esplanaden.

Nybyggnation

Vid varje ny- och ombyggnation av Tanums Bostäders lägenheter sker en noggrann planering för att minimera belastningen på miljön i allt från källsortering av byggnadsmaterial till val av byggnadsmaterial samt utformning av värmesystem. I flera av de nya lägenheterna finns utrustning installerad för individuell mätning av värme och varmvatten. På senare år har en del resurser lagts på styrreglering, vilket ger möjligheten att optimera värmen i lägenheterna.

Passivhus i Grebbestad

Tanums Bostäder byggde under 2010, 14 stycken lägenheter i Grebbestad, i ett så kallat passivhus. Passivhus innebär byggnader med en mycket låg energiförbrukning vid uppvärmning.

Miljörevision

Vid tillsyn av Tanums Bostäders egenkontroll enligt miljöbalken, aktualiserades ett antal frågor när det gäller eventuell förekomst av radon i fastighetsbeståndet, energifrågor m.m. Miljörevisionen gav inte anledning till någon anmärkning av Tanums Bostäders miljöarbete.

Miljödiplomering

Sedan 2012 har Tanums Bostäder genomfört miljöarbete, vilket har inneburit att bolagets verksamhet årligen har miljödiplomerats.

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 bedrivs. 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 inflytande. Bolagen ska dessutom driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav.

Efterfrågan på lägenheter är fortfarande stor i Tanums kommun. Tanums Bostäder hade vid årets slut drygt 1 000 personer i sin bostadskö. Bolaget har från 2017 nyproducerat drygt 60 nya hyresrätter, men trots det så matchar utbudet på lediga lägenheter inte efterfrågan. De ekonomiska förutsättningarna för att nyproducera hyreslägenheter är svåra. Tanums Bostäder har under hösten 2019 påbörjat byggnation av ytterligare 24 nya hyresrätter i Grebbestad. Av affärsplanen framgår att nybyggnationerna ska vara lokaliserade till affärsmässiga lägen i Tanums kommun.

Tanums Bostäder äger två större markområden i Grebbestad. Områdena innehåller ett större antal villatomter, men även en större byggrätt för flerbostadshus. Under våren 2020 kommer upphandlingar att genomföras för de båda områdena när det gäller diverse markarbeten. Planarbetet pågår fortfarande för ett område i Tanumshede centrum. Den förväntas vinna laga kraft under 2020. Sammantaget ger dessa detaljplaner bostadsbolaget en möjlighet att bygga cirka 300 nya lägenheter i orterna Tanumshede och Grebbestad.

Bolagets ekonomiska situation är stabil. Allt större kostnadsökningar ställer dock krav på större hyreshöjningar. Hyreshöjningarna har de

senaste åren inte riktigt motsvarat kostnadsökningarna. Samtidigt är det nödvändigt att ha en bra balans mellan den uppnådda hyresnivån och den nivå hyresgästerna kan och är villiga att betala för. Tanums Bostäder lägger stor resurs på att försöka finna kostnadseffektiva lösningar i sin verksamhet, utan att påverka kvalitén negativt.

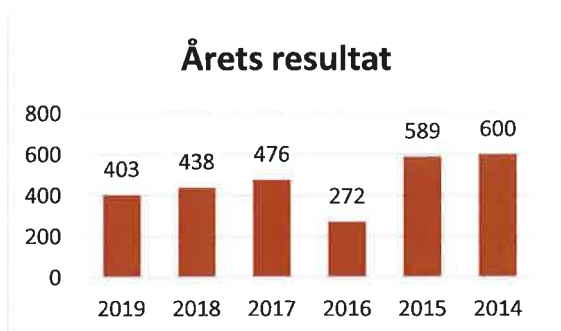
Under 2019 påbörjades arbetet med att ändra bolagets parkeringsupplägg. Ändringen kommer att innebära att hyresgästerna framledes får hyra sin plats på bostadsområdet.

Tanums Bostäder har tillsammans med Tanums kommun och Rambo, byggt 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 403 tkr. Det positiva resultatet förklaras till stor del av fortsatt mycket gott uthyrningsförhållande, låga driftskostnader samt låga räntekostnader.

Det är artonde året i följd som Tanums Bostäder redovisar vinst. Under perioden 2002-2019 uppgår den samlade vinsten till drygt 22 840 tkr.



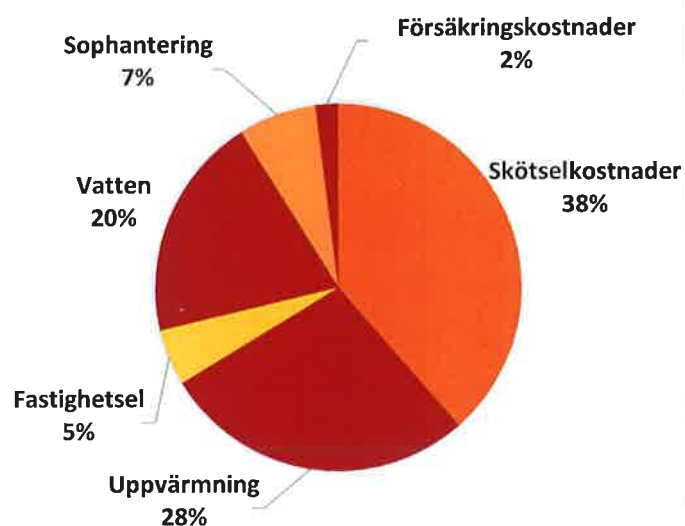
Intäkter

Efter hyresrabatter och hyresbortfall för tomma lägenheter och lokaler/förråd uppgår hyresintäkterna till 51 064 tkr, vilket är en ökning med 757 tkr (1,4 procent) sedan förra året. Av hyresintäkterna avser 48 779 tkr bostadshyror och 2 060 tkr lokalhyror/förråd. Intäkter från parkeringsplatser, garage etcetera uppgick till 225 tkr. Bostadshyrorna höjdes den 1 januari 2019 med 1,4 procent, vilket på årsbasis gav ökade intäkter med drygt 690 tkr. Vakansgraden har i genomsnitt under året varit 0,4 procent. Hyresrabatter har lämnats med 179 tkr. Övriga intäkter uppgår till 1 874 tkr.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har minskat med cirka 518 tkr jämfört med 2018 och uppgår till 16 853 tkr. Kostnadsminskningen beror framförallt på lägre kostnader för uppvärmning.

DRIFTSKOSTNADER



Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 8 360 tkr, vilket är 1 587 tkr högre än under 2018. Av underhållet har 5 374 tkr avsett lägenhetsunderhåll medan 2 986 tkr avsett gemensamt fastighetsunderhåll. Lägenhetsunderhållet har ökat med cirka 2 074 tkr jämfört med 2018. Omflyttningar inom bostadsbeståndet har fortsatt varit hög. Omflyttningar medför högre kostnader för besiktningar, lägenhetsunderhåll samt administration. Större underhållsåtgärder under året har bland annat varit byten av tak och fasader, balkongrenoveringar, kök- och badrumsrenoveringar. Under året hade bolaget två brandincidenter i beståndet, vilka kraftigt bidrar till den ökade underhållskostnaden. Per kvadratmeter uthyrningsbar area uppgick underhållskostnaden till cirka 190 kronor, att jämföras mot drygt 160 kronor under 2018.

Fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsskatt uppgår till 1 108 tkr under 2019.

Administrationskostnader

Kostnaderna för administration uppgår till 6 710 tkr, vilket är en ökning med cirka 719 tkr jämfört med förra året. Bolaget köper administrativa tjänster av Tanums kommun för cirka 600 tkr årligen. Personalkostnaderna uppgick till 2 471 tkr medan kostnaderna för VD och styrelse uppgick till 1 269 tkr.

Avskrivningar

Årets avskrivningar uppgår till 11 839 tkr. Jämfört med förra året har de årliga avskrivningarna ökat med 1 196 tkr. Ökningen har framförallt sin förklaring i nybyggnation samt renovering av ett större antal lägenheter blivit avslutade under året.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till – 7 216 tkr, vilket är en förbättring med 3 386 tkr jämfört med föregående år. Orsaken till detta är en lägre räntekostnad. Av finansnettot avser 1 320 tkr kostnaden för den administrativa avgift som bolaget betalar till Tanums kommun för kommunens borgensåtagande i Tanums Bostäder. Bolaget har inte erhållit några räntebidrag eller ränteintäkter.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av omsättningen för 2019 uppgår intäkter från koncernföretag till 4 748 tkr. Av bolagets redovisade kostnader för 2019 utgör cirka 7 575 tkr kostnader till koncernföretag.

Vindkraft Tyft

Tanums Bostäder äger tillsammans med Tanums kommun och Rambo AB vindkraftverket Tyft. Tanums Bostäders andel är 32 procent, Tanums kommuns, 63 procent och Rambos, 5 procent. Elproduktionen för hela vindkraftverket uppgick under året till 7 431 000 kWh, vilket är cirka 3 procent högre än den budgeterade produktionen. Elpriserna har under året varierat mellan 25-43 öre/kWh, medan priset för elcertifikat har varierat mellan 5-18 öre/kWh.

Andel Tanums Bostäder 32%	TBAB Årsbudget (Kr)	TBAB Utfall 2019 (Kr)
Intäkter		
Elförsäljning	806 720	1 105 799
Balanskraft	- 138 240	- 205 521
Säkring av elpriset	-	- 65 377
Elcertifikat	345 280	126 251
Återföring värdereglering	-	- 11 785
Övriga intäkter	43 840	56 841
Summa intäkter	1 057 600	1 006 209
Kostnader		
Drift & underhåll	- 218 560	- 230 672
Nätavgifter	- 137 600	- 123 538
Avskrivningar	- 490 560	- 490 634
Räntor	- 122 880	- 123 050
Övriga kostnader	- 36 480	- 320
Summa kostnader	- 1 006 080	- 968 216
Rörelseresultat	51 520	37 993
Energiskatterabatt	-	-
Resultat efter rabatt	51 520	37 993

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 det gångna året.

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 30 000 tkr är knuten.

Bolaget har ett avtal kring banktjänster med Sparbanken Tanum.

Ränteutveckling

Riksbankens reporänta har under 2019 legat oförändrad på -0,25 procent.

Låneskuld

Låneskulden uppgår i bokslutet till 451 880 tkr, vilket innebär en ökning på ca 21 procent jämfört med låneskulden 2018 som uppgick till 375 000 tkr. Nyupplåningen har skett för att finansiera nybyggnationen av 24 nya lägenheter vardera i orterna Tanumshede och Grebbestad. Hela låneskulden är upptagen med kommunal borgen som säkerhet. Av borgensramen för 2019 som uppgick till 475

000 tkr, var 413 880 tkr utnyttjad vid bokslutstillfället.

Kostnadsräntor

Den ökade genomsnittliga låneskulden är en bidragande orsak till att bolagets upplåningskostnad har ökat de senaste åren. Under 2019 har de finansiella kostnaderna minskat med drygt 3 386 tkr i jämförelse med 2018. Den genomsnittliga räntenivån var 1,60 procent.

Likviditet

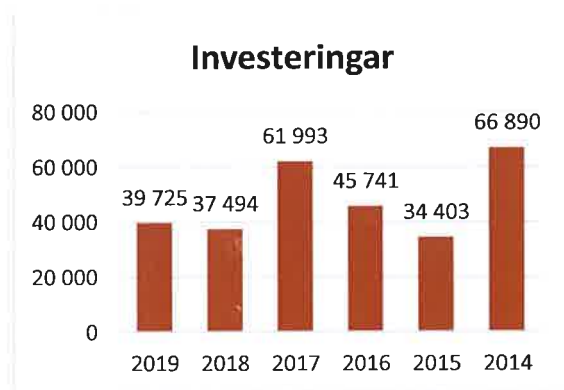
Bolagets likviditet består av medel i kassa och bank med 55 tkr.

Soliditet

Bolagets soliditet uppgår till 7,2 procent, en minskning på 0,3 procentenheter från 2018. Den minskade soliditeten beror främst på den ökade låneskulden. Det egna kapitalet har genom årets resultat efter skatt på 403 tkr, ökat med ca 1 procent och uppgår i bokslut 2019 till 35 613 tkr.

Investeringar

Investeringar har under året uppgått till cirka 39 725 tkr. Av investeringarna avser det största projektet nybyggnation i Tanumshede för ca 27 816 tkr.



Förvaltningsberättelse

Mål med verksamheten

Tanums Bostäder jobbar för att på ett effektivt och aktivt sätt, tillhandahålla goda bostäder och lokaler för boende och verka i Tanums kommun. Årets positiva resultat på 1 002 tkr före skatt härleds till ökade intäkterna samt lägre drifts- och räntekostnader. Bolaget är även 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 2019

- Tanums Bostäder redovisar en vinst på 403 tkr efter skatt.
- Samtliga lägenheter (99,6 procent) har varit uthyrda under hela året.
- Bostadshyrorna höjdes med i genomsnitt 1,4 procent (från 1/1-2019).
- Tanums Bostäder har färdigställt 24 nya lägenheter på Affärsvägen i Tanumshede.
- Tanums Bostäder har påbörjat nybyggnation av 24 nya lägenheter på Esplanaden i Grebbestad.
- Bolaget har arbetat med ett nytt parkeringssystem på orterna Tanumshede, Grebbestad och Fjällbacka.
- Bolagets verksamhet har fortsatt arbetet med sin miljödiplomering.
- Årets vinst på 403 tkr har genererat en ökning av det egna kapitalet från 35 210 tkr föregående år till 35 613 tkr 2019.
- Ny styrelse har tillträtt vid bolagstämman den 27/3-2019.
- Det förvärvade bolaget; Bostäder 1:44 AB har fusionerats upp i Tanums Bostäder.

Nyckeltal

Nyckeltal (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	52 938	52 651	49 640	47 347	45 456	49 792
Driftnetto	19 908	21 610	19 535	17 986	15 940	21 562
Resultat efter finansiella poster	853	467	683	601	744	2 184
Balansomslutning	503 486	469 728	427 415	375 002	340 112	334 023
Investeringar	39 725	41 427	61 993	45 454	34 403	66 890
Likviditet	55	120	107	12	11	7
Låneskuld	451 880	413 880	375 000	320 000	295 000	275 000
Soliditet (%)	7,1	7,5	8,1	9,0	10,0	10,0
Antal lägenheter	701	677	678	638	630	630
Uthyrningsbar area, kvm	42 806	41 814	46 530	45 107	44 600	44 600
Outhyrda lägenheter (december)	4	2	2	5	2	3
Medelvakans, procent	0,4	0,2	0,2	0,2	0,3	0,5

Se Resultatanalys sid 13.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Väsentliga risker

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

Ränteläge

Bolaget strävar efter en låg ränterisk genom att en stor andel av lånen har bunden ränta. Verksamheten karaktäriseras av långsiktighet, både när det gäller den operativa verksamheten och hanteringen av de finansiella riskerna. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 2,99 år.

Från och med 1 januari 2019, kommer regeln om ränteavdragsbegränsning att träda i kraft. Regeln innebär i korthet att avdragsrätten för räntor kommer att begränsas. För Tanums Bostäder innebär detta en allt större skattekostnad.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Mer kring finansiella instrument finns under not 17 och redovisningsprinciper.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde. Nytt försäkringsavtal gäller från och med den 1 januari 2018 och är tecknat med Länsförsäkringar. Avtalet gäller tre år med möjlighet till två års förlängning.

Hyror

Tanums Bostäder och Hyresgästföreningen träffade i februari 2019 ett tvåårigt avtal om en hyreshöjning på 1,4 procent, från och med januari 2019. Hyreshöjningarna har under den senaste femårsperioden inte varit tillräckliga för att täcka bolagets kostnadsökningar.

Investerings- och underhållsbehov

Bolagets fastighetsbestånd har en ålderssammansättning som gör att underhållsbehovet fortfarande är förhållandevis högt. Under åren 2000-2019 har ombyggnad/renovering skett av totalt 491 lägenheter. Bolaget har en ambition att inom kort utföra ytterligare renovering av ett 50-tal lägenheter belägna i Tanumshede.

Skatter, taxor och avgifter

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

Värdering anläggningstillgångar

När det gäller värdering av anläggningstillgångar, så finns alltid risken att de uppskattningar och bedömningar som gjorts om framtiden inte infrias. Vad som specifikt skulle kunna komma att påverkas i bolaget om detta sker är att återvinningsvärdet för fastigheter och vindkraftsanläggning sjunker under det bokförda värdet, med konsekvens ett nedskrivningsbehov. Samma problem kan uppstå vid nybyggnadsprojekt.

Tanums Bostäder genomför inför varje planerad nybyggnation en marknadsvärdering av den tilltänkta byggnationen. Med hänsyn till de förhållanden som är kända idag och med de antaganden som görs avseende den framtida utvecklingen, så finns det tillräcklig marginal mellan återvinningsvärdet och bokfört värde (se även not 1, "Uppskattningar och bedömningar" samt not 11, "Byggnader och markanläggningar"). Förutom allmänna rörelser i ränteläget som kan påverka avkastningskraven, har prisutvecklingen på energiområdet stor betydelse för lönsamheten i vindkraftsanläggningen.

Förslag till vinstdisposition

Företagets ekonomiska ställning och resultat framgår av balansräkningen per den 31 december 2019 och resultaträkningen för perioden 1 januari 2019 – 31 december 2019.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel (Kr)	23 210 782
Årets vinst (Kr)	402 567
	23 613 349

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs 23 613 349 kr.

Resultaträkning

(Belopp i tkr om inget annat anges)

		2019	2018
Nettoomsättning	Not 2		
Hysesintäkter		51 064	50 307
Försäljning fastigheter		-	-
Övriga förvaltningsintäkter		1 874	2 344
Summa nettoomsättning		52 938	52 651
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	Not 3	-16 853	-17 371
Underhållskostnader	Not 4	-8 360	-6 773
Fastighetsskatt		-1 108	-906
Avskrivningar & Nedskrivningar	Not 5	-11 839	-10 543
Summa fastighetskostnader		-38 160	-35 594
Bruttoresultat		14 779	17 057
Centrala adm- och försäljningskostnader	Not 6, 7, 8	-6 710	-5 991
Rörelseresultat		8 068	11 067
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-7 216	-10 602
Resultat efter finansiella poster		852	467
Återföring från periodiseringsfond		149	100
Avsättning till periodiseringsfond		-	-
Resultat före skatt		1 002	567
Skatt på årets resultat	Not 10	-599	-129
ÅRETS RESULTAT		403	438

Balansräkning

Tillgångar		2019	2018
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	Not 11	415 115	366 233
Maskiner, inventarier och konst	Not 12	1 490	1 573
Pågående ny- och ombyggnader	Not 13	64 593	78 901
Summa materiella anläggningstillgångar		481 198	446 707
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		40	3 968
Totala anläggningstillgångar		481 238	450 675
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar		106	212
Förnödenheter och förråd		328	290
Summa Övriga omsättningstillgångar		434	502
Långfristiga fordringar			
Fordringar intresseföretag		-	2 662
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 347	1 536
Fordringar hos koncernföretag		11 598	13 541
Övriga kortfristiga fordringar		8 197	512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	617	180
Summa kortfristiga fordringar		21 759	15 769
Kassa och bank		55	120
Totala omsättningstillgångar		22 248	19 053
Summa tillgångar		503 486	469 728

Eget kapital och skulder		2019	2018
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	Not 15	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		12 000	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		23 211	22 772
Årets resultat		403	438
Summa fritt eget kapital		23 613	23 210
Totalt eget kapital		35 613	35 210
Periodiseringsfonder		-	149
Avsättningar			
Avsättning uppskjuten skatteskuld	Not 16	1 650	1 739
Summa avsättningar		1 650	1 739
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17, 18	451 880	413 880
Summa långfristiga skulder		451 880	413 880
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 969	10 295
Skulder till koncernföretag		1 056	915
Övriga kortfristiga skulder		1 068	795
Förskottsbetalda hyror		-	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	7 249	6 743
Summa kortfristiga skulder		14 342	18 750
Totalt kortfristiga och långfristiga skulder		466 222	432 630
Summa eget kapital och skulder		503 486	469 728

Kassaflödesanalys

	2019	2018
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	851	467
Reavinst försäljning fastigheter	-	-
Elcertifikat	106	72
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	11 839	10 543
Skatt på årets resultat	-599	-2
Uppskjuten skatt	-88	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 109	11 080
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	-38	76
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-5 990	-13 979
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-4 422	5 368
Netto av förändringar i rörelsekapitalet	-10 450	-8 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 659	2 546
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-39 725	-41 427
Investeringsbidrag	-	3 933
Försäljning av fastigheter	-	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-3 918
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 725	-41 412
Finansieringsverksamheten		
Inbetalningar från upptagna långfristiga lån	148 000	118 880
Utbetalning för inlösen av långfristiga lån	-110 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	38 000	38 880
Årets kassaflöde	-65	13
Likvida medel vid årets början	120	107
Summa likvida medel vid årets slut	55	120

Redovisningsprinciper

Koncernuppgifter

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

Allmänna redovisningsprinciper

Tanums Bostäder ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 och avtalens löptid varierar upp till maximalt 3 år med 9 månaders uppsägningstid.

Varulager

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och 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 är 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	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 förpliktelse 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. Fortløpande, 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 Not 18. 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

Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och

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 11.

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	2019	2018
Bostäder	49 337	48 309
Intäkter kabel-TV	97	-
Hysesbortfall	-453	-159
Hysesrabatter	-179	-184
Avskrivna hyresfordringar	-23	-85
Nettohyror	48 779	47 881
Lokaler	2 282	2 286
Hysesbortfall lokaler	-222	-142
Nettohyra lokaler	2 060	2 144
Bilplatser, garage	225	283
Summa hyresintäkter	51 064	50 307
Försäljning tomter, bostadsrättsförening	-	-

Övriga intäkter

Försäljning värme	225	224
Försäljning el Vindkraft Tyft	1 231	1 455
Övriga intäkter	418	666
Summa förvaltningsintäkter	1 874	2 344

DRIFTSKOSTNADER
Not 3

	2019	2018
Skötselkostnader	-6 559	-6 550
Uppvärmning	-4 692	-5 182
Fastighetsel	-824	-850
Vatten	-3 313	-3 504
Sophantering	-1 149	-989
Försäkringskostnader	-317	-297
Summa driftskostnader	-16 853	-17 371

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER
Not 4

	2019	2018
Underhåll, bostäder, lokaler	-5 374	-3 300
Gemensamt underhåll	-2 986	-3 473
Summa underhållskostnader	-8 360	-6 773

AVSKRIVNINGAR & NEDSKRIVNINGAR
Not 5

	2019	2018
Byggnader	-10 385	-9 283
Byggnader standardförbättringar	-	-
Maskininventarier	-1 007	-969
Byggnadsinventarier	-447	-292
Summa	-11 839	-10 543

**ADMINISTRATIONS- OCH
FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**
Not 6

	2019	2018
Administrativa tjänster	-5 140	-4 543
Försäljningskostnader/marknadsföring	-196	-176
Hyresgästernas medel	-104	-114
VD och styrelsekostnader	-1 269	-1 159
Summa	-6 710	-5 991

Ersättning till revisorer

	2019	2018
Revisionsuppdraget	312	151
Summa	312	151

Antal anställda	Not 7	2019	2018
Antal anställda		6	6
Varav män		4	4
 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH VD	 Not 8	 2019	 2018
Löner och ersättningar		936	836
Sociala kostnader		334	322
Summa		1 269	1 159
 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ÖVRIGA ANSTÄLLDA			
Löner och ersättningar		1 960	2 071
Sociala kostnader		371	411
Pensionskostnader		140	175
Summa		2 471	2 657
 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	 Not 9	 2019	 2018
Räntekostnader lån		-6 890	-9 796
Vinster/förluster swapar		-	-
Borgensavgift		-1 320	-1 202
Aktiverade räntor		994	396
Övriga finansiella kostnader		-	-
Summa		-7 216	-10 602
 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	 Not 10	 2019	 2018
Årets skattekostnad		-599	-127
Förändrings av uppskjuten skatt		-	-
Korrigerad skattekostnad från föregående år		-	-2
Summa		-599	-129
 BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	 Not 11	 2019	 2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		464 372	442 189
Justering IB		-	-
Årets anskaffning		-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet		-	794
Omfört till omsättningstillgång/mark		-	-
Omfört från pågående		52 048	21 389

Årets fastighetsförvärv	-	-
Bokfört värde sålda fastigheter	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	516 420	464 372
Ingående avskrivningar	-98 475	-89 192
Justering IB	-	-43
Avskrivningar	-9 708	-9 239
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-108 183	-98 475
Ingående nedskrivningar	-39 326	-39 326
Årets nedskrivning	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-39 326	-39 326
Bokfört värde byggnader	368 911	326 571
MARKANLÄGGNINGAR		
Markanläggningar anskaffningsvärde	25 633	23 724
Omfört från pågående	919	1 910
Årets nyanskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 552	25 633
Ingående avskrivningar	-8 377	-7 408
Årets avskrivningar enl. plan	-983	-969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 360	-8 377
Bokfört värde markanläggningar	17 193	17 256
BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	386 104	343 827
Bokfört värde mark	29 012	22 406
Totalt bokfört värde inkl mark	415 115	366 233

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 värderats av oberoende värderingsman, och den totala värderingen uppgår till 528 mkr. I värderingarna beaktas dels 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 diskonteringsränta före skatt på mellan 5,5 – 10,04 %, hyresutvecklingen antogs att vara 2 % per år och fastigheterna förutsattes fortsatt vara uthyrd i sin helhet. Inför årets bokslut har företagsledningen gjort en bedömning av det verkliga värdet. Ledningen anser att de parametrar som användes i förra årets värdering inte har förändrats på något väsentligt sätt och att fastigheternas verkliga värde därför kan anses oförändrat.

Fastighetsvärdering

Tanums Bostäders fastigheter har i bokslut 2019 ett bokfört värde inklusive mark och markanläggningar på cirka 416 mkr. Bolaget har tidigare anlitat ett värderingsföretag för värdering av bolagets fastighetsbestånd. Med hänsyn till hyreshöjningen samt att avkastningskraven har sjunkit något, så bedömer vi sammanfattningsvis att det saknas indikatorer för en nedskrivning. Värderingen visar att ett bedömt marknadsvärde klart överstiger det bokförda värdet. I värderingen har dock inte det under 2016 förvärvade markområdet i Grebbestad ingått samt övriga exploateringsområden.

MASKINER, INVENTARIER OCH KONST	Not 12	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		2 756	2 275
Årets anskaffning		364	481
Årets anskaffning konstnärlig utsmyckning		-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		3 120	2 756
Ingående avskrivningar		-1 183	-891
Årets avskrivningar		-447	-292
Utgående ackumulerade avskrivningar		-1 630	-1 183
Bokfört värde maskiner och inventarier		1 490	1 573
PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER	Not 13	2019	2018
Ingående pågående renoveringar		78 901	68 381
Pågående investeringar		37 058	38 924
Utrangering pågående investering		-	-
Överfört färdigställda		-52 1 366	-28 404
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer		64 593	78 901
TAXERINGSVÄRDEN		2019	2018
Byggnader		386 939	257 726
Mark		118 915	79 752
Summa taxeringsvärde		505 854	337 478
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	Not 14	2019	2018
Förutbetalda försäkringar		351	22
HBV-återbäring		71	57
Förutbetald lokalhyra		59	58
Förutbetalda tv-abonnemang/bredband		47	13
Övrigt		88	31
Summa		617	180

UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	Not 15	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång		10 000	1 000
Antal/värde vid årets utgång		10 000	1 000
UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Not 16	2019	2018
Uppskjuten skatteskuld netto		1 650	1 739
Summa		1 739	1 739
SPECIFIKATION AV RÄNTEBINDNINGSTID	Not 17	2019	2018
Räntebindning till			
Ränteförfall 2019		-	155 000
Ränteförfall 2020		158 000	15 000
Ränteförfall 2021		25 000	25 000
Ränteförfall 2022		10 000	10 000
Ränteförfall 2023		50 000	-
Ränteförfall 2024		108 880	108 880
Ränteförfall 2025		50 000	50 000
Ränteförfall 2026		50 000	50 000
Ränteförfall 2027		-	-
Summa		451 880	413 880
DERIVAT		2019	2018
Nominell lånevolym brutto		295 000	245 000
Marknadsvärde 31/12		-12 949	-13 381
MOTPARTER SWAPAVTAL			
Nordea		15 000	15 000
SEB		180 000	130 000
Swedbank		100 000	100 000
Summa		295 000	245 000

STÄLLDA PANTER

Not 18

Bolaget har inga ställda panter. Tanums kommun har beslutat om en borgensram på 475 000 tkr, varav 451 880 tkr var utnyttjad per 2019-12-31.

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Not 19

	2019	2018
Periodiserade leverantörsskulder mm	364	383
Utgiftsräntor	1 837	1 793
Arbetsgivaravgift	78	70
Semesterskuld	194	174
Upplupen pensionskostnad inkl. löneskatt	192	191
Upplupna löner	7	6
Förutbetalda hyror och avgifter	4 576	4 299
Summa	7 249	6 743

TILLÄGGSUPPGIFTER KONCERN

Not 20

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

INKÖP MELLAN KONCERNFÖRETAG

Not 21

	2019	2018
Inköp från Tanums kommun	3 139	3 559
Inköp från Rambo	4 436	4 396
Summa	7 575	7 955

FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Not 22

	2019	2018
Försäljning till Tanums Kommun	4 748	6 074
Summa	4 748	6 074

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGAEN

Not 23

Under 2020 kommer 24 nya lägenheter att färdigställas i Grebbestad.

Under 2020 kommer upphandlingar att genomföras avseende mark-, väg- och va-arbeten för de båda markområdena Anneberg och Kuseröd i Grebbestad.

De båda områdena medger en totalt byggrätt om 26 villatomter samt ett 100-tal nya lägenheter.

Under 2020 kommer upprustningsarbetet av bostadsområdet på Höjden i Tanumshede, att påbörjas.

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 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 16–35 i detta dokument.

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 2019 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 2–15. 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.

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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2019 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:

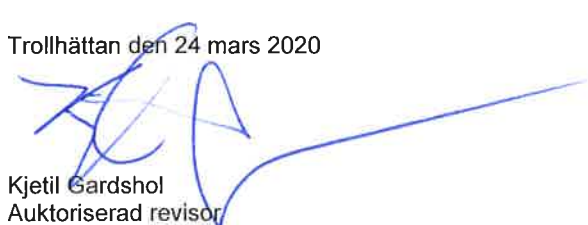
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

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

Trollhättan den 24 mars 2020



Kjetil Gardshol

Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer

Styrelsen för Tanums Bostäder AB väljs av kommunfullmäktige i Tanums kommun. Den styrelse som valdes av kommunfullmäktige i december 2018 tillträdde efter ordinarie bolagsstämma 2019.

Tanumshede 2020-02-26



Magnus Bengtsson
Ordförande



Claes G Hansson
Vice ordförande



Vivianne Andersson
Styrelseledamot

Glenn Sandsten
Styrelseledamot



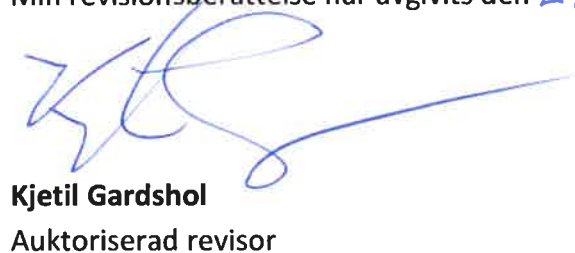
Jan Olsson
Styrelseledamot



Björn Berntsson
Verkställande direktör



Min revisionsberättelse har avgivits den 24 / 3 -2020.



Kjetil Gardshol
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Tanums Bostäder AB
Till Tanums kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556513-6263

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2019. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger inte.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Tanum den 17/3-20


Anita Älgemön
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor


Johan Ulriksson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor