TANUMS BOSTÄDER AB
556513-6263

ÅRSREDOVISNING 2015

Innehållsförteckning

Ordförande kommenterar	4
VD kommenterar	5
Förvaltningsberättelse	6
Sammanfattning och nyckeltal	6
Mål med verksamheten	7
Marknad	7
Fastigheter	9
Hyresgästfrågor och hyror	10
Organisation och personal	11
Miljöredovisning	13
Resultatanalys	15
Finansiell analys och ställning	17
Investeringar	18
Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer	19
Utsikter för framtiden	20
Utblick 2016	21
Förslag till vinstdisposition	21
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Kassaflödesanalys	25
Redovisningsprinciper	26
Nyckeltalsdefinitioner	30
Notförteckning	31
Styrelse och revisorer	39

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor.

ORDFÖRANDE KOMMENTERAR

Tanums Bostäder AB ingår som en del i den kommunala organisationen och har som uppdrag att äga, bygga samt förvalta fastigheter. Bolagets uppgift är även att äga och driva förnyelsebara samt miljövänliga energikällor, så väl som att främja sysselsättningen inom kommunen genom goda kontakter med näringslivet.

Bolaget strävar efter att tillskapa trygga och hållbara boendemiljöer med hyresnivåer som gynnar flertalet hyresgäster i kommun. Nya företag och verksamheter har etablerats i kommunen under det senaste året och skapat nya arbetstillfällen som tillsammans med inflyttning ställer krav på nya bostäder.

Styrelsen planerar för en fortsatt nyproduktion av bostäder i Tanumshede och Grebbestad. På området Backane i Tanumshede centrum, kommer cirka 30-talet nya lägenheter att tillskapas. På grund av svårigheter med detaljplanens färdigställande, har vi ännu ej kunnat påbörja någon byggnation. Vilket även gäller för området Kyrkonäs, där vi planerar 20-30 nya lägenheter. Bolagets förhoppning är att vi ska kunna starta upp något av projekten under 2017.

Under 2015 fortsatte renoveringen av 60 lägenheter i Tanumshede. På samma område planeras byggnation av en ny huslänga om 31 mindre lägenheter i markplan. Byggstarten är planerad till våren 2016. Diskussioner förs även för en eventuell påbyggnad av de befintliga ersättningsbostäderna vid Rylandsvägen. I Grebbestad planeras det för nya lägenheter på områdena Bocken och Anneberg.

Tanums Bostäder har sedan ett par år en affärsplan, av vilken framgår att bolaget ska bygga 15-30 lägenheter årligen. Denna affärsplan kommer under 2016 att omarbetas och bl.a. innehålla antalet 30-40 lägenheter per år. Tanums Bostäder behöver fler lägenheter i sitt bestånd för att stärka bolaget. En stabil ekonomi är en förutsättning för att bolaget ska kunna bibehålla en hög underhålls- och servicenivå på våra lägenheter respektive till våra hyresgäster.

Årets resultat uppgår till 589 tkr, vilket är bättre än den budget som styrelsen angett.

Som ny ordförande i Tanums Bostäder, har detta första år varit både intressant och lärorikt. Jag hoppas att vår nya styrelse kommer att tillföra Tanums Bostäder samt deras hyresgäster en hel del nya tankar och idéer, som långsiktigt kan gynna bolaget och göra byggnation av fler bostäder i kommunen möjlig.

Inger Larsson Bohlin
Ordförande

VD KOMMENTERAR

Resultatet efter skatt uppgår till 589 tkr. Det är fjortonde året i rad som bolaget redovisar vinst. I likhet med 2014, har det varit en mycket hög uthyrningsnivå samt lägre driftskostnader som är förklaringen till det positiva resultatet. Höga kostnader för fastighetsskötsel, vattenavgifter och räntor har dock påverkat resultatet negativt.

Tanums Bostäder har 630 lägenheter fördelade på fyra orter i kommunen; Östad, Tanumshede, Fjällbacka och Grebbestad. Tanums Bostäder jobbar aktivt för att utöka fastighetsbeståndet genom nybyggnationer. En förutsättning för att byggnation av ytterligare hyreslägenheter ska kunna påbörjas är att detaljplanerna vinner laga kraft. Bolaget har under 2015 haft en hel del pågående detaljplanearbeten. Några har vunnit laga kraft och förhoppningsvis kommer några ytterligare att vinna laga kraft under 2016.

Renovering av lägenheter på Bergsvägen i Tanumshede pågår alltjämt. Under 2015 har ytterligare två byggnader renoverats klart och under våren 2016 ska hela renoveringen vara klar och samtliga hyresgäster ha flyttat tillbaka till sina respektive lägenheter. I samband med renoveringen införskaffades ett antal ersättningslägenheter för de tillfälligt utflyttade hyresgästerna, vilket har uppfattats positivt. Diskussioner förs om en eventuell påbyggnad av den befintliga. Under våren 2016, kommer även nybyggnation av 31 lägenheter att påbörjas.

Försäljning pågår fortfarande av våra nyproducerade lägenheter/fastigheter på Håkebacken i Fjällbacka. Under 2015 har ytterligare två lägenheter/fastigheter sålts och endast en återstår att försälja under våren 2016. Under hösten köptes fastigheten Lid, utanför Grebbestad. Fastigheten kommer under ett antal år att hyras ut till Tanums kommun för deras verksamhet.

Likt 2014 har Tanums Bostäder under 2015 genomfört en miljöcertifiering. Tillsammans med Tanums kommun och Rambo AB, har ett vindkraftverk byggts. Vindkraftverket invigdes och driftsattes under våren. Vindkraftverket kommer att göra Tanums Bostäder självförsörjande på miljövänlig el.

Under 2015 har tre medarbetare avslutat sina anställningar på Tanums Bostäder och två nya har ersatt, en uthyrare och en förvaltare. Under 2015 har även en ny styrelse tillsatts. Flera av ledamöterna är nya, men efter det första verksamhetsåret är känslan att det är början på något riktigt bra.

Björn Berntsson
VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

SAMMANFATTNING OCH NYCKELTAL

Viktiga händelser under 2015

Tanums Bostäder redovisar en vinst på 589 tkr efter skatt.
Alla lägenheter (99,7 procent) har varit uthyrda under hela året.
Bostadshyrorna höjdes med i genomsnitt 0,99 procent (från 1/1-2015).
Vindkraftverket i Tyft invigdes och sattes i drift under våren.
Totalrenovering av 60 lägenheter på Bergsvägen i Tanumshede har fortsatt.
Renovering av 66 lägenheter på Hedeskogsvägen i Tanumshede har påbörjats.
Tanums Bostäder har köpt fastigheten Lid i Grebbestad.
Tanums Bostäder har köpt ett stort markområde på Kuseröd i Grebbestad.
Bolagets verksamhet har fortsatt sin miljöcertifiering.
Upphandling av tre skötselavtal kommer att påbörjas.

Nyckeltal (tkr)	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**
Nettoomsättning	45 456	49 792	41 689	41 082	48 326	39 073
Driftnetto	15 940	21 562	13 564	12 988	19 081	11 380
Resultat efter finansiella poster	744	2 184	589	450	2 135	2 263
Balansomslutning	340 112	334 023	292 938	246 733	232 011	235 006
Investeringar	34 403	66 890	51 710	24 004	47 158	34 970
Likviditet	11	7	3	4	11	3
Låneskuld	295 000	275 000	235 000	200 000	190 000	175 000
Soliditet, procent	10,0	10,0	11,0	12,9	13,6	12,4
Antal lägenheter	630	630	606	606	617	611
Uthyrningsbar area, kvm	44 600	44 600	43 317	43 317	42 936	42 723
Outhyrda lägenheter (december)	2	3	2	2	2	1
Medelvakans, procent	0,3	0,5	0,8	0,8	0,8	0,2

Se Resultatanalys sid 15.

MÅL MED VERKSAMHETEN

Av ägardirektivet framgår det att Tanums Bostäder AB, på ett effektivt och aktivt sätt ska tillhandahålla goda bostäder och lokaler för boende och verksamma i Tanums kommun.

MARKNAD

Bostadsmarknad

Tanum kommuns befolkning ökade under 2015 med 109 personer och uppgick den 31 december 2015 till 12 455 personer. I början av 1990-talet till 2015, har antalet kommuninvånare ökat med cirka 543. Kommunen har sedan år 2000 haft ett inflyttningsöverskott på cirka 1 100 personer.

Den absolut vanligaste boendeformen i kommunen är egen villa. Idag finns det cirka 9 500 småhus i Tanums kommun. Antalet hyresrätter i flerbostadshus uppgår till cirka 1 300, varav 630 ägs av Tanums Bostäder. Inom kommunen finns även cirka 200 lägenheter med bostadsrätt som ägandeform.

De senaste åren har präglats av en mycket hög efterfrågan på bostäder. Antalet namn på bolagets intresselista har ökat markant. De undersökningar bolaget har genomfört är entydiga; Tanums kommun behöver fler bostäder för att tillgodose efterfrågan. År 2015 är inget undantag. En fortsatt inflyttning till kommunen, framförallt som en konsekvens av Tanums nya Shopping-centra samt det ökade antalet nyanlända, ställer krav på att allt fler bostäder byggs. Tanums Bostäder har haft mycket få vakanser de senaste åren.

Tanums Bostäder har i sin nuvarande affärsplan angivit en målsättning att bygga 10-30 nya lägenheter per år och att nybyggnationen ska vara lokaliserad till affärsmässiga lägen i Tanums kommun. Orsakerna till att Tanums Bostäder de senaste åren inte har lyckats nå upp till sin målsättning om nybyggnation är bl.a. höga produktionskostnader och tidsmässigt utdragna detaljplanearbeten. Under våren 2016 kommer dock byggnation av 31 nya lägenheter att påbörjas i Tanumshede och ytterligare byggnation planeras under samma år.

Tanums Bostäder har de senaste åren byggt 90 nya lägenheter varav 50 i Grebbestad, 16 i Östad, 14 i Fjällbacka och 10 i Tanumshede.

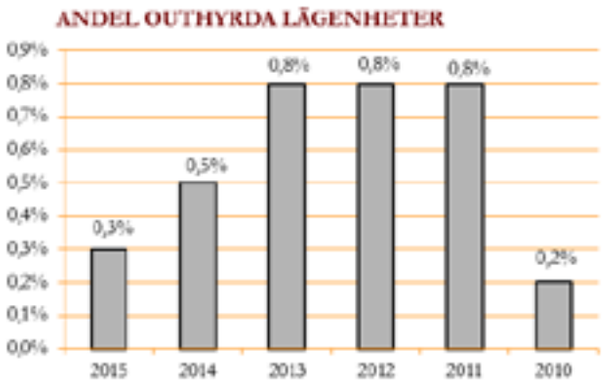
Hyresgäster

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

Tanums Bostäder genomför vartannat år hyresgästundersökningar för att fånga upp hyresgästernas uppfattning om oss som hyresvärd. Personalen genomför även hyresgästträffar på våra respektive bostadsområden.

Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter har varit mycket hög. Det har enbart funnits ett fåtal outhyrda lägenheter under 2015. Vakansgraden har uppgått till i genomsnitt 0,3 procent.



Omflyttning

Omflyttningen är fortfarande hög i Tanums kommun. Under 2015 har omflyttning skett i 130 lägenheter (20 procent), jämfört med 144 lägenheter (22 procent) under 2014. Tanums Bostäder har under många år valt att premiera de hyresgäster som har bott kvar i beståndet under en längre tid. För att minska omflyttningen är det viktigt att skapa trivsel och trygghetskänsla för våra hyresgäster i deras bostadsområden. I Tanums kommun är det vanligt att börja sin boendebana med lägenhet och därefter byta till hus eller flytta från kommunen.



Marknadsföring

Tanums Bostäder har i likhet med 2014, genomfört stora insatser när det gäller marknadsföring. Under ett antal år har bolaget valt att premiera s.k. trogna hyresgäster, d.v.s. hyresgäster som har varit boende hos Tanums Bostäder under en längre tid. Utöver detta, så har bolaget även varit behjälpliga med diverse marknadsföringsinsatser vid försäljning av lägenheterna på Håkebacken i Fjällbacka. En informationsfolder har vid fyra tillfällen under året delats ut till hyresgästerna. Även bolagets webbplats är en viktig informationskanal.

FASTIGHETER

Fastighetsbestånd

Tanums Bostäder har totalt 630 lägenheter fördelade på:

- 292- Tanumshede
- 142- Grebbestad
- 165- Fjällbacka
- 31- Östad

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 44 600 kvadratmeter och fördelar sig enligt följande; 40 739 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 i början på 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 76 producerade efter år 2000. Under de senaste fem åren har även ett mindre antal lägenheter varit tvungna att rivas.

Av bolagets 630 lägenheter är 146 byggda senare än 1990 medan 258 lägenheter byggts om/ renoverats under perioden 1990-2006.

Ombyggnation av lägenheter

1990-1999	91 lgh
2000	22 lgh
2002	36 lgh
2004	5 lgh
2005	66 lgh
2006	38 lgh
2007-2015	82 lgh

Totalt 249 lägenheter har byggts om under perioden 2000-2015 för en kostnad av cirka 110 mkr.

Uppvärmning

Bolagets arbete med energieffektiviseringar har pågått under en längre tid. Omställning av uppvärmningssystem för att minska oljeberoendet, installation av effektiva värmepumpar och driftoptimering av värmesystemen är några av de insatser som har genomförts. Under 2004 togs en fjärrvärmeanläggning i bruk i Tanumshede, till vilken cirka 270 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 har idag oljeuppvärmning.

Olja används endast som ”spetsvärme” vid några av bergvärmeanläggningarna. Bolaget arbetar även löpande med bl.a. ventilationskontroller och radonförebyggande arbeten.

HYRESGÄSTFRÅGOR OCH HYROR

Kvalitetsmätning

Tanums Bostäder genomför regelbundet kvalitetsmätningar via hyresgästenkäter. Kundundersökningar som har genomförts de senaste åren har visat på att en mycket stor del av hyresgästerna är nöjda med sitt boende hos Tanums Bostäder. Som sammanfattande omdöme om sitt boende gav hyresgästerna vid undersökningen 2014 betyget 4,0 (maxbetyg 5,0). Enkäten är ett bra verktyg för bolaget att införskaffa sig kunskap och kännedom om vilka områden som hyresgästerna tycker det är viktigast att bolaget jobbar med, för att förbättra servicenivån och kvaliten på boendet. Kunddialog förs inte enbart genom enkäten, utan även via kundträffar ute på respektive bostadsområde. Vid dessa kundträffar deltar samtliga bolagets medarbetare.

Trygghet i boendet

Enligt undersökningar bland Tanums Bostäders och andra bostadsbolags hyresgäster, har det framkommit att två av de viktigaste frågorna för hyresgästerna är trygghet och säkerhet. Bolaget har under 2015 haft en bovärd anställd som arbetat med att öka tryggheten och trivseln för hyresgästerna, samt att minska störningar. Bovärden har även arbetat aktivt och preventivt för att minska bolagets hyresförluster. Bolaget har en ambition att anställa ytterligare bovärd under 2016.

Bostadssocialt avtal

Tanums Bostäder och Tanums kommun har träffat ett bostadssocialt avtal, av vilket framgår att bolaget tar ett ökat ansvar genom att upplåta lägenheter efter överenskommelse med kommunens omsorgsförvaltning. Enligt detta avtal har under året, ett 30-tal lägenheter upplåtits med särskilda kontrakt.

Hyror

Bostadshyrorna höjdes från och med den 1 januari 2015 med i genomsnitt 0,99 procent, vilket på årsbasis gav ökade intäkter med drygt 400 tkr. Hyreshöjningen är dock inte tillräcklig för att täcka bolagets kostnadsökningar. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga hyresnivån till drygt 1000 kronor per kvadratmeter och år. Hyresnivån för Tanums Bostäder är över genomsnittet i länet (935 kronor) och i riket (945 kronor). Förklaringen till den höga hyresnivån är höga kostnader för fastighetsskötsel, fjärrvärme, el samt vatten och avlopp.

ORGANISATION OCH PERSONAL

Organisation

Tanums Bostäder har från och med februari 2015, haft en verkställande direktör anställd på heltid. Bolaget har utöver VD, personal anställd som sköter uthyrning, förvaltning, fastighetsskötsel, felanmälan och kundkontakter samt svarar för beställarkompetens. Bolaget har även haft en bovärd anställd som primärt har arbetat med bostadssociala frågor.

Vid årets slut hade bolaget, utöver VD, sex anställda (årsarbetare). Av de totalt sex anställda var fyra män och två kvinnor. Bolagets personalkostnader uppgick till 3 183 tkr vilket är cirka 287 tkr högre än föregående år. Av personalkostnaderna avsåg 2 256 tkr kostnader för de anställda medan kostnaderna för VD och styrelse uppgick till 927 tkr. Bolaget har förvaltningsavtal med flera externa entreprenörer som till stor del sköter bolagets fastighetsskötsel. Merparten av bolagets administrativa funktioner köps av Tanums kommun. För större ombyggnationer och underhållsarbeten anlitas entreprenörer.

Sjukfrånvaro

Under året har bolagets sjukfrånvaro endast uppgått till 0,89 procent.

Styrelse och revisorer

Styrelsen för Tanums Bostäder AB väljs av kommunfullmäktige i Tanums kommun. Den styrelse som valdes av kommunfullmäktige i november 2014 tillträdde efter ordinarie bolagsstämma 2015. Vid slutet av 2015 hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:
Inger Larsson Bohlin, (l), Tanumshede, ordförande
Peder Johansson, (c), Bullaren, vice ordförande
Lars Wennerås, (m), Sannäs
Lena Nilsson, (s), Fjällbacka
Berta Valenzuela, (mp), Grebbestad

Suppleanter:
Thure Zakariasson, (l), Tanumshede
Magnus Bengtsson, (c), Fjällbacka
Madeleine Kamb Myrström, (s), Fjällbacka
Thorgny Fransson (mp), Lur
Helen Bladh, (m), Hamburgsund

Verkställande direktör:
Björn Berntsson, Grebbestad

Auktoriserad revisor:
Kjetil Gardshol, PwC

Revisorssuppleant:
Stefan Frifelt, PwC

Lekmannarevisorer:
Anita Älgemon (s), Bullaren
Jan Qvillby, (c), Fjällbacka

Ersättare:
Johan Ulriksson, (m), Fjällbacka
Bertil Engdahl, (l), Grebbestad

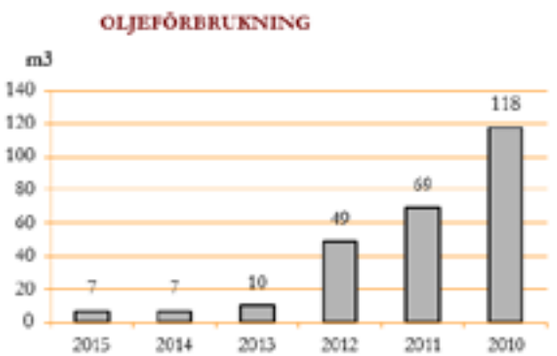
MILJÖREDOVISNING

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 våra medarbetare samt informera våra hyresgäster till stor delaktighet i miljöarbetet.

Minskad oljeförbrukning

Genom att ställa om uppvärmningssystem från olja till andra energislag och energibesparande åtgärder har bolagets oljeförbrukning de senaste åren kunnat minskas kraftigt.

Under 2015 uppgick oljeförbrukningen till cirka 7 kubikmeter jämfört med 818 kubikmeter 2001. Oljeförbrukningen mellan åren 2014 och 2015 har i princip varit oförändrad. Minskning mellan åren 2001 och 2015 beror dels på energieffektiviseringsåtgärder och dels på att fastigheter med oljeuppvärmning avvecklats.



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 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.

	2015	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**
Olja	0	0	0	0	11	36
El/värmepump	16	16	16	16	50	50
Bergvärme	285	285	271	271	237	228
Fjärrvärme	315	315	305	305	305	297
Passivhus	14	14	14	14		

Vattenförbrukning

Tanums Bostäder arbetar ständigt med åtgärder för att minska vattenförbrukningen i bolagets lägenheter. Installation av besparingsutrustning, återkommande information kring besparingsåtgärder till hyresgästerna vid bolagets hyresgästträffar och i informationsblad samt installation av individuella mätare, har bidragit till minskad vattenförbrukning. Sedan 2002 har vattenförbrukningen minskat och uppgår nu till cirka 49 000 kubikmeter, trots att antalet lägenheter ökat under denna period.

Elförbrukning

Bolagets elförbrukning har ökat med nära 50 procent sedan 2002 och uppgår 2015 till ca 2 211 MWh. Den ökade förbrukningen av el beror på en ökad användning av värmepumpar till fördel för en minskad oljeförbrukning. Under 2015 har förbrukningen ökat med ca 140 MWh jämfört med föregående år.

Energibesparing

Under 2011 har energideklarationer framtagits för samtliga fastigheter. I samband med framtagandet av energideklarationerna har åtgärdsplaner för att minska energiförbrukningen färdigställts för samtliga fastigheter. Åtgärderna påbörjades under 2012 och omfattar bl.a. 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. En större ombyggnad av 60 lägenheter i Tanumshede påbörjades 2014 och beräknas vara klar under våren 2016. Ombyggnationen omfattar bland annat tilläggsisolering av fasader, fönsterbyten samt installation av IMD.

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.

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.

Nybyggnation

Vid varje ny- och ombyggnation av våra 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 alla nya lägenheter finns utrustning installerad för individuell mätning av värme och varmvatten.

Passivhus i Grebbestad

Tanums Bostäder har under 2010 byggt 14 nya lägenheter i Grebbestad, 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.

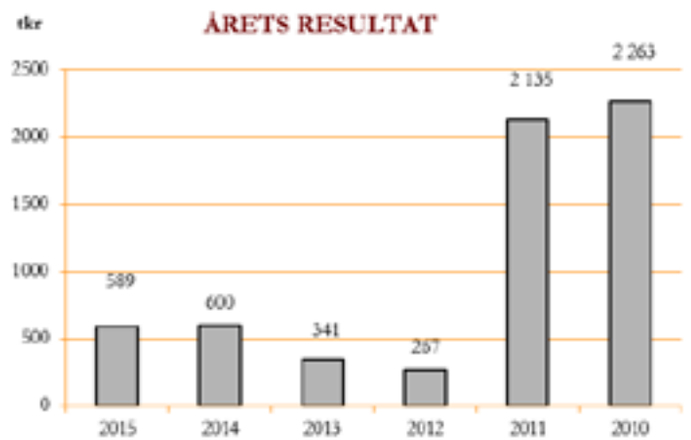
Miljöcertifiering

Under de fyra senaste åren har bolaget genomfört arbete som innebar att bolagets verksamhet miljöcertifierats.

RESULTATANALYS

Årets resultat efter skatt uppgår till 589 tkr. Resultatet förklaras dels av det fortsatt goda uthyrningsförhållandet, lägre kostnader för uppvärmning samt att Tanums Bostäder under året har sålt ett antal nyproducerade lägenheter/fastigheter i Fjällbacka. Intäkterna för vindkraftverket har under dess första verksamhetsår varit lägre än förväntat. Årets resultat är något sämre än föregående års.

Det är det fjortonde året i följd som Tanums Bostäder redovisar vinst. Under perioden 2002-2015 uppgår den samlade vinsten till cirka 19 500 tkr.



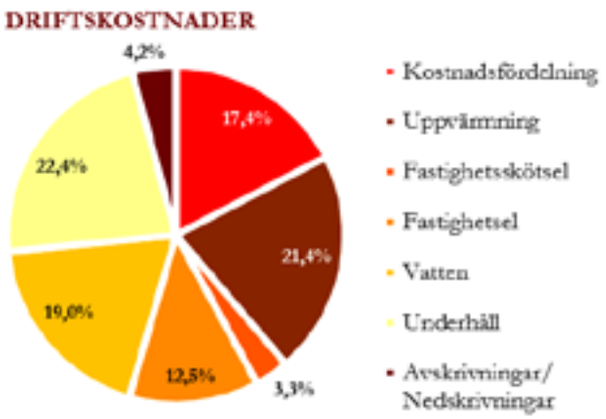
Intäkter

Efter hyresrabatter och hyresbortfall för tomma lägenheter och lokaler uppgår hyresintäkterna till 43 820 tkr, vilket är en ökning med 1 024 tkr (2 procent) sedan förra året. Av hyresintäkterna avser 42 480 tkr bostadshyror och 1 340 tkr lokalhyror. Intäkter från parkeringsplatser, garage etcetera uppgick till 284 tkr. Bostadshyrorna höjdes den 1 januari 2015 med i genomsnitt 0,99 procent, vilket på årsbasis gav ökade intäkter med cirka 450 tkr. Efter höjningen uppgår

genomsnittshyran till cirka 1 000 kronor per kvadratmeter. Vakansgraden har i genomsnitt under året varit 0,3 procent. Hyresrabatter har lämnats med 258 tkr. Övriga intäkter uppgår till 1 111 tkr. Försäljning av nya lägenheter på Håkebacken i Fjällbacka gav en reavinst på 240 tkr.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat med 173 tkr jämfört med 2014 och uppgår till 17 359 tkr. Kostnadsökningen beror bl.a. på högre kostnader för vatten, försäkringar samt kostnader för kabeltv/bredband i samband med bolagets installation av fiber i samtliga lägenheter. Bolaget har sedan tidigare tagit beslut om kostnadsminskande åtgärder som vid fullt genomslag ger kostnadsminskningar på årsbasis med 5 000 tkr. Merparten av besparingarna avser sänkta kostnader för uppvärmning.



Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 5 609 tkr vilket är 528 tkr högre än under 2014. Av underhållet har 2 709 tkr avsett lägenhetsunderhåll medan 2 900 tkr avsett gemensamt fastighetsunderhåll. Lägenhetsunderhållet har minskat med cirka 150 tkr jämfört med 2014 medan övrigt fastighetsunderhåll har ökat med cirka 680 tkr. Omflyttningen har varit fortsatt hög. Omflyttningar medför högre kostnader för lägenhetsunderhåll. Större underhållsåtgärder under året har bland annat varit balkongrenoveringar, målningsarbeten, badrumsrenoveringar samt injustering av ventilation. Per kvadratmeter uthyrningsbar area uppgick underhållskostnaden till cirka 125 kronor, en ökning med cirka 15 kronor per kvadratmeter från 2014.

Fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsskatt har minskat med 94 tkr och uppgår till 764 tkr.

Administrationskostnader

Kostnaderna för administration uppgår till 5 784 tkr, vilket är en ökning med cirka 679 tkr jämfört med förra året. Bolaget köper administrativa tjänster av Tanums kommun för cirka 600 tkr. Personalkostnaderna uppgick till 2 256 tkr medan kostnaderna för VD och styrelse uppgick till 927 tkr.

Avskrivningar

Årets avskrivningar uppgår till 6 619 tkr. Jämfört med förra året har de årliga avskrivningarna ökat med 702 tkr. Ökningen beror till stor del på att vindkraftverket på Tyft sattes i drift.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -8 577 tkr, en försämring med 74 tkr jämfört med föregående år, vilket framförallt beror på lägre räntenivåer. Av finansnettot avser 865 tkr kostnaden för den administrativa avgift som bolaget betalar till Tanums kommun för kommunens borgensåtagande i Tanums Bostäder.

Bolaget har inte erhållit några räntebidrag under året medan ränteintäkterna uppgick till 5 tkr.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av omsättningen för 2015 uppgår intäkter från koncernföretag till 1 627 tkr. Av bolagets redovisade kostnader för 2015 utgör cirka 6 299 kr kostnader till koncernföretag.

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 2013.

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 mkr är knuten.

Bolaget har ett avtal kring banktjänster med Sparbanken Tanum.

Ränteutveckling

Riksbanken fortsatte att sänka sin viktigaste styrränta, reporäntan, vid slutet av 2015 uppgick den till -0,35 procent.

Låneskuld

Låneskulden uppgår i bokslutet till 295 mkr, vilket medför att låneskulden ökat med 20 mkr under året. Nyupplåningen har skett för att finansiera den fortsatta renoveringen av 60 lägenheter i Tanumshede, markköp av område på Kuseröd i Grebbestad samt köp av fastigheten Lid i Grebbestad. Hela låneskulden är upptagen med kommunal borgen som säkerhet. Av borgensramen för 2015 som uppgick till 380 mkr, var 295 mkr utnyttjad vid bokslutstillfället.

Kostnadsräntor

Den ökade genomsnittliga låneskulden är en bidragande orsak till att bolagets upplåningskostnad har ökat de senaste åren. Under 2015 har dock de finansiella kostnaderna legat kvar på ungefär samma nivå som föregående år, 8 582 tkr. Den genomsnittliga räntenivån var 3,04 procent.

Likviditet

Bolagets likviditet består av medel i kassa och bank med 11 tkr. I bokslutet har Tanums Bostäder en fordran på koncernkontot med 612 tkr.

Ränteintäkter

Bolagets ränteintäkter uppgick till 5 tkr.

Soliditet

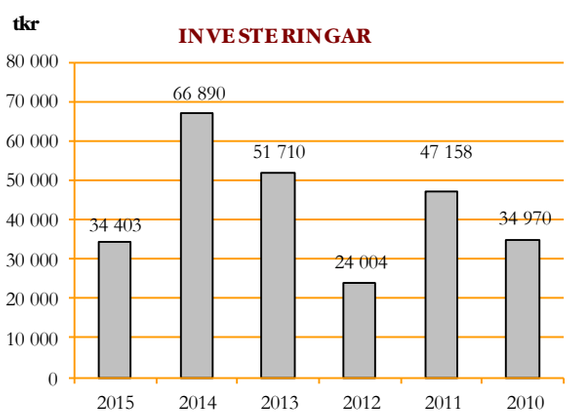
Bolagets soliditet uppgår till 10,0 procent vilket är oförändrat med nivån 2014. Det egna kapitalet har genom årets resultat efter skatt 589 tkr, ökat med 1,8 procent och uppgår i bokslut 2015 till 34 024 tkr.

Räntebidrag

Tanums Bostäder har inte sedan 2011 erhållit några räntebidrag.

INVESTERINGAR

Investeringar har under året uppgått till 34,4 mkr. Av investeringarna avser 23,6 mkr renovering av bostäder, 6 mkr köp av fastigheten Lid och 3,5 mkr köp av ett markområde. Investeringar i exploateringsområden har uppgått till drygt 1 mkr.



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 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 5,2 år, en förkortning av räntebindningstiden med 1,2 år.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde. Nuvarande försäkringsavtal gäller från och med den 1 juli 2014 och är tecknat med Länsförsäkringar. Avtalet gäller tre år med möjlighet till ett års förlängning.

Hyror

Tanums Bostäder och Hyresgästföreningen träffade i december 2014 avtal om en genomsnittlig hyreshöjning på 0,99 procent. Hyreshöjningen började gälla från och med januari 2015. 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 förhållandevis är högt. Under åren 2000-2015 har ombyggnad skett alternativt pågår, av totalt 261 lägenheter. Bolaget har en ambition att inom ett par år utföra ytterligare en totalrenovering 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

En risk är alltid 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 återvinningesvärdet för fastigheter och vindkraftsanläggning sjunker under det bokförda värdet, vilket medför ett nedskrivningsbehov. Med de förhållande som är kända idag och med de antagan

den som görs avseende den framtida utvecklingen finns det tillräcklig marginal mellan återvinningsvärdet och bokfört värde (se även not 1 Uppskattningar och bedömningar samt not 11 Förvaltningsfastigheter). Förutom allmänna rörelser i ränteläget som kan påverka avkastningskraven har prisutvecklingen på energiområdet stor betydelse för lönsamheten i vindkraftsanläggningen.

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 mycket stor i Tanums kommun. Inte minst med anledning av den ökade mängden nyanlända till vår kommun. Tanums Bostäder erhåller dagligen förfrågningar om lediga lägenheter. Utbudet på lediga lägenheter är dock begränsat i förhållande till efterfrågan. Bolaget har under flera år byggt nya hyresrätter, trots att de ekonomiska förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter varit hämmande. Tanums Bostäders styrelse kommer under våren 2016, att fatta beslut om en ny affärsplan. Av den nya affärsplanen kommer bland annat framgå att bolaget har en målsättning att årligen producera mellan 30-40 nya hyresrätter. Av affärsplanen kommer även att framgå att nybyggnation ska vara lokaliserad till affärsmässiga lägen i Tanums kommun.

Under 2015 har flera detaljplaner i Tanums kommun vunnit laga kraft. De detaljplaner där Tanums Bostäder varit inblandade, är hänförliga till orterna Tanumshede och Grebbestad. Detaljplanerna ger bolaget möjligheten att inom kort, nyproducera ett större antal lägenheter. Tanums Bostäder påbörjade 2014 en större renovering av 60 lägenheter i Tanumshede. Renoveringen ska vara klar våren 2016. Lägenheterna är byggda i början av 1970-talet. Tanums Bostäder har ytterligare ett antal äldre lägenheter, där stora renoveringsinsatser kommer att behöva genomföras de närmsta åren.

Bolagets ekonomiska situation är fortsatt stabil. Allt större kostnadsökningar ställer dock krav på större hyreshöjningar. Hyreshöjningarna har de senaste åren dock inte motsvarat kostnadsökningarna. Samtidigt är det viktigt att ha en bra balans mellan uppnådd hyresnivå och den nivån hyresgästerna är villiga att betala. Tanums Bostäder arbetar därför dagligen med att finna kostnads-effektiva lösningar i sin verksamhet, utan att påverka kvalitén negativt.

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 för närproducerad miljövänlig el, till en låg kostnad.

Under våren 2016 kommer nybyggnationen av 31 lägenheter i Tanumshede att påbörjas. Bolaget kommer även att påbörja arbetet med att skapa nya lägenheter i Grebbestad. Renoveringen av 66 lägenheter på Hedeskogvägen i Tanumshede fortsätter och beräknas vara klar under hösten.

Bolagets ambition är att ytterligare detaljplaner ska ha vunnit laga kraft under 2016, vilket ger oss en möjlighet att bygga ytterligare lägenheter kommande år.

UTBLICK 2016

- Färdigställa totalrenoveringen av 60 lägenheter på Bergsvägen i Tanumshede. Renoveringen har pågått i två år.
- Färdigställa renovering av 66 lägenheter på Hedeskogsvägen i Tanumshede.
- Påbörja nybyggnation av 31 lägenheter på Bergsvägen.
- Påbörja ytterligare byggnation av lägenheter i Tanumshede alternativt Grebbestad.
- Genomföra köp av två markområden i Tanumshede respektive Grebbestad.
- Fortsätta detaljplanearbeten i Tanumshede.
- Fortsatt planering för byggnationer av lägenheter i Tanumshede, Grebbestad och Östad.
- Fortsatt arbete med att lokalisera nya markområden för framtida bostadsbyggande.
- Genomföra upphandling av skötselavtal.
- Arbetet med att minska energiförbrukningen fortsätter.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Företagets ekonomiska ställning och resultat framgår av balansräkningen per den 31 december 2015 och resultaträkningen för perioden 1 januari 2015 – 31 december 2015.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	21 434 879
Årets vinst	589 157
	kronor 22 024 036

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	22 024 036
	kronor 22 024 036

RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr om inget annat anges)		2015	2014	2013
Nettoomsättning	**Not 2**			
Hyresintäkter		44 104	43 063	41 297
Försäljning fastigheter		240	5 182	-
Övriga förvaltningsintäkter		1 111	1 547	392
Summa nettoomsättning		**45 456**	**49 792**	**41 689**
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	**Not 3**	-17 359	-17 186	-17 811
Underhållskostnader	**Not 4**	-5 609	-5 081	-4 814
Fastighetsskatt		-764	-858	-798
Avskrivningar & Nedskrivningar	**Not 5**	-6 619	-10 875	-5 609
Summa fastighetskostnader		**-30 351**	**-34 000**	**-29 033**
Bruttoresultat		**15 105**	**15 792**	**12 656**
Centrala adm- och försäljningskostnader	**Not 6, 7, 8**	-5 784	-5 105	-4 701
Rörelseresultat		**9 321**	**10 688**	**7 955**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	34	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	**Not 9**	-8 582	-8 537	-7 389
Resultat efter finansiella poster		**744**	**2 184**	**589**
Avsättning till periodiseringsfond		**0**	**0**	**-149**
Resultat före skatt		**744**	**2 184**	**440**
Skatt på årets resultat	**Not 10**	-155	-1 584	-99
ÅRETS RESULTAT		**589**	**600**	**341**

BALANSRÄKNING		2015	2014	2013
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader, mark och markanläggningar	**Not 11**	268 103	253 271	225 392
Maskiner, inventarier och konst	**Not 12**	991	1 007	961
Pågående ny- och ombyggnader	**Not 13**	66 921	62 213	62 677
Summa materiella anläggningstillgångar		**336 015**	**316 491**	**289 030**
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag		50	50	50
Totala anläggningstillgångar		**336 065**	**316 541**	**289 080**
Omsättningstillgångar				
Varulager				
Förnödenheter och förråd		641	604	670
Summa varulager		**641**	**604**	**670**
Kortfristiga fordringar				
Hyres- och kundfordringar		1 422	1 910	1 775
Fordringar hos koncernföretag		1 054	5 703	526
Övriga kortfristiga fordringar		520	411	388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**Not 14**	399	8 847	496
Summa kortfristiga fordringar		**3 396**	**16 871**	**3 185**
Kassa och bank		**11**	**7**	**3**
Totala omsättningstillgångar		**4 048**	**17 482**	**3 857**
SUMMA TILLGÅNGAR		**340 112**	**334 023**	**292 938**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015	2014	2013
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		**12 000**	**12 000**	**12 000**
Fritt eget kapital				
Balanserade vinstmedel		21 435	19 992	19 651
Justering IB pga ändrad redovisningsprincip		-	842	-
Årets resultat		589	600	341
Summa fritt eget kapital		**22 024**	**21 435**	**19 992**
Totalt eget kapital		**34 024**	**33 435**	**31 992**
Periodiseringsfonder		**249**	**249**	**249**
Avsättningar				
Avsättning uppskjuten skatteskuld	**Not 15**	1 739	1 584	-
Summa avsättningar		**1 739**	**1 584**	**0**
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	**Not 16**	295 000	275 000	235 000
Summa långfristiga skulder		**295 000**	**275 000**	**235 000**
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		1 433	3 075	4 575
Skulder till koncernföretag		580	14 031	14 641
Övriga kortfristiga skulder		173	214	371
Förskottsbetalda hyror		1 474	2 297	1 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**Not 17**	5 441	4 138	4 220
Summa kortfristiga skulder		**9 100**	**23 755**	**25 696**
Totalt kortfristiga och långfristiga skulder		**304 100**	**298 755**	**260 696**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**340 112**	**334 023**	**292 688**
Ställda panter	**Not 18**	**Inga**	**Inga**	**Inga**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**	**Inga**

KASSAFLÖDESANALYS	2015	2014	2013
Löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster	744	2 184	589
Reavinst försäljning fastigheter	-240	-5 182	-
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	6 619	10 875	5 609
Skatt på årets resultat	-	-	-99
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**7 123**	**7 878**	**6 099**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	-37	65	-23
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	13 475	-13 686	-83
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-14 655	-1 941	10 715
Netto av förändringar i rörelsekapitalet	**-1 216**	**-15 562**	**10 609**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 906**	**-7 684**	**16 708**
Investeringsverksamheten			
Om- och tillbyggnader	-11 071	-7 343	-248
Försäljning av fastigheter	8 500	34 579	-
Pågående investeringar	-23 332	-59 547	-51 462
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-25 903**	**-32 311**	**-51 710**
Finansieringsverksamheten			
Inbetalningar från upptagna långfristiga lån	100 000	110 000	100 000
Utbetalning för inlösen av långfristiga lån	-80 000	-70 000	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**20 000**	**40 000**	**35 000**
Årets kassaflöde	**4**	**5**	**-2**
Likvida medel vid årets början	**7**	**3**	**4**
SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**11**	**8**	**3**

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 BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde, dvs 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 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	10 år

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde 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 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 derivatinstrumentet. 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 16. 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 leasetagare 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 f 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 förplik-

telse 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 och vindkraftverk. 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. Under 2015 har noterats en vikande prisutveckling på el och elcertifikat, som styrelsen och företagsledningen inte bedömer som varaktig sett över tillgångarnas nyttjandetid, baserat på de faktorer som påverkar prisutvecklingen enligt beskrivningen ovan. Nyttjandeperioden, som ligger till grund för investeringskalkylen för vindkraftverket har bedömts uppgå till 20 år.

HYRESINTÄKTER	Not 2	2015	2014	2013
Uthyrningsenhet				
Bostäder		43 381	42 234	40 606
Hyresbortfall		-380	-353	-338
Hyresrabatter		-258	-229	-260
Avskrivna hyresfordringar		-263	-176	-241
Nettohyror		**42 480**	**41 476**	**39 766**
Lokaler		1 465	1 484	1 395
Hyresbortfall lokaler		-126	-164	-123
Nettohyra lokaler		**1 340**	**1 320**	**1 272**
Bilplatser, garage		**284**	**267**	**259**
Summa hyresintäkter		**44 104**	**43 063**	**41 297**
Försäljning tomter, bostadsrättsförening		**240**	**5 182**	**-**
Övriga intäkter				
Försäljning värme		190	199	251
Försäljning el Vindkraft Tyft		699	-	-
Övriga intäkter		222	1 348	142
Summa förvaltningsintäkter		**1 111**	**1 547**	**392**

DRIFTSKOSTNADER	Not 3	2015	2014	2013
Skötselkostnader		-6 334	-6 405	-6 504
Uppvärmning		-5 136	-5 204	-5 932
Fastighetsel		-965	-931	-1 036
Vatten		-3 687	-3 493	-3 162
Sophantering		-935	-875	-903
Försäkringskostnader		-302	-278	-273
Summa driftskostnader		**-17 359**	**-17 186**	**-17 811**

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER	Not 4	2015	2014	2013
Underhåll, bostäder, lokaler		-2 712	-2 860	-2 376
Gemensamt underhåll		-2 898	-2 221	-2 438
Summa underhållskostnader		**-5 609**	**-5 081**	**-4 814**

AVSKRIVNINGAR & NEDSKRIVNINGAR	**Not 5**	**2015**	**2014**	**2013**
Byggnader		-5 744	-5 583	-3 311
Byggnader standardförbättringar		-	-	-1 965
Maskininventarier		-859	-333	-333
Byggnadsinventarier		-16	-1	-
Nedskrivning av Kyrkskolan och Mormorshuset		-	-8 558	-
Återföring av nedskrivning Björkelid, Falkelid och Härlid		-	3 600	-
SUMMA		**-6 619**	**-10 875**	**-5 610**

ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	**Not 6**	**2015**	**2014**	**2013**
Administrativa tjänster		-4 298	-3 859	-3 678
Försäljningskostnader/marknadsföring		-384	-305	-222
Hyresgästernas medel		-132	-152	-178
VD och styrelsekostnader		-970	-789	-623
SUMMA		**-5 784**	**-5 105**	**-4 701**

Ersättning till revisorer	**2015**	**2014**	**2013**
Revisionsuppdraget	148	88	200
Summa	**148**	**88**	**200**

Antal anställda	**Not 7**	**2015**	**2014**	**2013**
Antal anställda		**7**	**7**	**6**
Varav män		**5**	**5**	**4**

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH VD	**Not 8**	**2015**	**2014**	**2013**
Löner och ersättningar		721	592	443
Sociala kostnader		206	183	134
SUMMA		**927**	**775**	**577**

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ÖVRIGA ANSTÄLLDA			
Löner och ersättningar	1 562	1 466	1 371
Sociala kostnader	507	431	385
Pensionskostnader	186	225	122
SUMMA	**2 256**	**2 121**	**1 879**

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	Not 9	2015	2014	2013
Räntekostnader lån		-8 998	-8 661	-7 479
Vinster/förluster swapar		-	-	101
Borgensavgift		-865	-780	-664
Aktiverade räntor		1 281	904	692
Övriga finansiella kostnader		-	-	-39
SUMMA		**-8 582**	**-8 537**	**-7 389**

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	Not 10			
Årets skattekostnad		-	-	-99
Förändrings av uppskjuten skatt		-155	-1 584	-
Korrigerad skattekostnad från föregående år		-	-	-
SUMMA		**-155**	**-1 584**	**-99**

BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	Not 11	2015	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		344 933	208 650	208 650
Justering IB		-	99 157	-
Omfört till omsättningstillgång/mark		-	-547	-
Omfört från pågående		14 570	30 614	-
Årets fastighetsförvärv		87	7 059	-
Bokfört värde sålda fastigheter		-8 260	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		**351 331**	**344 933**	**208 650**
Ingående avskrivningar		-71 771	-66 279	-41 147
Justering IB		-	91	-
Avskrivningar		-5 744	-5 583	-3 311
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		**-77 515**	**-71 771**	**-44 459**
Ingående nedskrivningar		-41 491	-36 533	-36 533
Årets nedskrivning		-	-4 958	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar		**-41 491**	**-41 491**	**-36 533**
BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER		**232 325**	**231 671**	**127 659**

STANDARDFÖRBÄTTRINGAR			
Standardförbättringar anskaffningsvärde	-	-	99 276
Årets förändringar	-	-	-871
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde standardförbättring	**0**	**0**	**98 405**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-	-19 856
Årets avskrivningar enligt plan	-	-	-1 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0**	**0**	**-21 820**
BOKFÖRT VÄRDE STANDARDFÖRBÄTTRINGAR	**0**	**0**	**76 585**
MARKANLÄGGNINGAR			
Markanläggningar anskaffningsvärde	8 614	8 377	8 377
Omfört från pågående	16 421	-	-
Årets nyanskaffningar	-2 646	237	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22 389**	**8 614**	**8 377**
Ingående avskrivningar	-4 664	-4 331	-3 998
Årets avskrivningar enl. plan	-859	-333	-333
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 523**	**-4 664**	**-4 331**
BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNINGAR	**16 866**	**3 950**	**4 046**
BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	**249 191**	**235 621**	**208 289**
BOKFÖRT VÄRDE MARK	**18 913**	**17 649**	**17 103**
TOTALT BOKFÖRT VÄRDE INKL MARK	**268 103**	**253 271**	**225 392**

Förvaltningsfastigheterna
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, dock minst var tredje år.

Fastigheterna värderades inför bokslut 2013 till 414 060 tkr, av oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende partner på en marknad med väsentligensamma förutsättningar. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på tio år och en diskonteringsränta före skatt på mellan 5,88 – 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 fastighetens verkliga värde därför kan anses oförändrat.

Fastighetsvärdering
Tanums Bostäders fastigheter har i bokslut 2015 ett bokfört värde inklusive mark och markanläggningar på cirka 268 mkr. Bolaget har tidigare anlitat ett värderingsföretag för värdering av bolagets fastighetsbestånd. Med hänsyn till hyreshöjningen samt att avkastningskraven har sjunkit något, så är bedömningen att vår tidigare marknadsvärdering om 414 mkr har ökat något ytterligare med ca 3-5 %. Värderingen visar att ett bedömt marknadsvärde klart överstiger det bokförda värdet. I värderingen har dock inte området på Bergsvägen i Tanumshede ingått (renovering), det under året förvärvade markområdet i Grebbestad, förvärv av fastigheten Lid i Grebbestad samt övriga exploateringsområden.

MASKINER, INVENTARIER OCH KONST	**Not 12**	**2015**	**2014**	**2013**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		1 638	1 591	1 591
Årets anskaffning		-	47	-
Årets anskaffning konstnärlig utsmyckning		-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 638	1 638	1 591
Ingående avskrivningar		-631	-630	-630
Årets avskrivningar		-16	-1	-
Utgående ackumulerade avskrivningar		-647	-631	-630
BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER		**991**	**1 007**	**961**

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER	**Not 13**	**2015**	**2014**	**2013**
Ingående pågående renoveringar		62 213	62 677	11 215
Pågående investeringar		23 479	59 547	51 462
Överfört färdigställda		-18 771	-60 011	-
BOKFÖRT VÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER		**66 921**	**62 213**	**62 677**

TAXERINGSVÄRDEN	**2015**	**2014**	**2013**
Byggnader	262 852	262 852	245 546
Mark	66 048	66 048	69 209
SUMMA TAXERINGSVÄRDEN	**328 900**	**328 900**	**314 755**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	Not 14	2015	2014	2013
Förutbetalda försäkringar		184	141	134
HBV-återbäring		66	-	29
Uppbokning fsg Håkebacken		-	8 400	-
Övrigt		148	447	333
SUMMA		**399**	**8 847**	**496**

UPPSKJUTEN SKATTESKULD **Not 15**

Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader. Beräknad skatt på skillnaden mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden på byggnader och markanläggningar. Skattesatsen för den beräknade uppskjutna skatteskulden uppgår till 22 %.

	2015	2014	2013
Uppskjuten skatteskuld netto	1 739	1 584	-
SUMMA	**1 739**	**1 584**	**0**

SPECIFIKATION AV RÄNTEBINDNINGSTID	Not 16	2015	2014	2013
Räntebindning till				
Ränteförfall 2015		0	45 000	50 000
Ränteförfall 2016		65 000	0	0
Ränteförfall 2017		0	0	0
Ränteförfall 2018		15 000	15 000	50 000
Ränteförfall 2019		0	0	15 000
Ränteförfall 2020		15 000	15 000	0
Ränteförfall 2021		95 000	95 000	15 000
Ränteförfall 2022		10 000	10 000	95 000
Ränteförfall 2023		0	0	10 000
Ränteförfall 2024		95 000	95 000	0
SUMMA		**295 000**	**275 000**	**235 000**

DERIVAT	2015	2014	2013
Nominellt värde swapkontrakt	230 000	230 000	185 000
Marknadsvärde 31/12	208 356	201 721	176 916
Undervärde	21 644	28 279	8 084

MOTPARTER SWAPAVTAL			
Nordea	15 000	15 000	15 000
SEB	100 000	100 000	110 000
Swedbank	115 000	115 000	60 000
SUMMA	**230 000**	**230 000**	**185 000**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**Not 17**	**2015**	**2014**	**2013**
Periodiserade leverantörsskulder mm		506	193	941
Utgiftsräntor		2 184	2 200	1 670
Arbetsgivaravgift		60	62	66
Semesterskuld		248	280	163
Upplupen pensionskostnad inkl. löneskatt		146	136	-
Förutbetalda hyror och avgifter		2 298	1 267	1 379
SUMMA		**5 441**	**4 138**	**4 220**

STÄLLDA PANTER **Not 18**

Bolaget har inga ställda panter. Tanums kommun har beslutat om en borgensram på 380 000 tkr, varav 295 000 tkr var utnyttjad per 2015-12-31.

Styrelse och revisorer

Styrelsen för Tanums Bostäder AB väljs av kommunfullmäktige i Tanums kommun. Den styrelse som valdes av kommunfullmäktige i december 2014 tillträdde efter ordinarie bolagsstämma 2015.

Tanumshede 2016-04-07

Inger Larsson Bohlin
Ordförande

Peder Johansson
Vice ordförande

Berta Valenzuela

Lena Nilsson

Lars Wennerås

Björn Berntsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 11/4 2016.

Kjetil Gardshol
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tanums Bostäder AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tanums Bostäder AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Uddevalla den 11 april 2016

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 2015. 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 skötts 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 2016-04-08

Anita Älgemon
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Johan Ulriksson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor