
TANUMS BOSTÄDER

Årsredovisning 2025



ÅRSREDOVISNING 2025

Innehållsförteckning

Ordförande kommenterar	2
VD kommenterar	3
Marknad	4
Fastigheter	6
Hyresgästfrågor och hyror	7
Organisation och personal	8
Miljöredovisning	9
Utsikter för framtiden	12
Resultatanalys	13
Finansiell analys och ställning	15
Förvaltningsberättelse	16
Nyckeltal	16
Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer	17
Förändring av eget kapital	18
Förslag till vinstdisposition	18
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Redovisningsprinciper	23
Notförteckning	27
Styrelse och revisorer	35
Revisionsberättelse	36
Granskningsrapport	39

Ordföranden kommenterar

Bygg och Fastighetsbranschen kunde 2025 skönja en viss marknadsstabilisering. Detta ger trots allt en liten förhoppning om att botten kanske är nådd. Tyvärr är intresset för byggandet av hyresbostäder fortsatt mycket svagt och nivån på startade flerbostadshus är den lägsta på flera år.

Med hänsyn till förutsättningarna, så landade årets hyresförhandlingar med ett relativt tillfredsställande resultat.

Vi har nu fått till oss de senaste siffrorna avseende befolkningens utveckling. Det är nedslående siffror för såväl Tanums kommun som våra grannkommuner i Fyrbodalen. Att befolkningens mängd minskar och födelsetalen sjunker är i högsta grad oroväckande för alla delar av civilsamhället.

Mer upplyftande är att Tanums Bostäder under året har haft en inspirerande affärsutvecklingstrend och kunnat landa hem ett lyckat fastighetsförvärv samtidigt som vi har startat upp ett nybyggnadsprojekt i ett strategiskt läge i Tanumshede centrum.

Vår beredskap när det gäller planlagd och byggklar mark är i dagsläget tillfredsställande. Det är dock nödvändigt att vi fortsätter vårt arbete med att stärka innehavet av planlagd byggbar mark för tillkommande och efterkommande Tanumsbor.

Det kan även under det gångna året konstateras att VD med personal fortsätter att ta sig an de utmaningar vi alltjämt har att möta med såväl god stämning, kompetens och flit. Jag hyser ingen tvekan om att de under 2026 kommer att fortsätta på samma berömvärda sätt.

Jag vill även framhålla och tacka för det goda samarbete och den positiva stämning som jag upplever i samarbetet med mina kamrater i bolagets styrelse. Det känns som vi alla delar den inspirerande uppgiften att delta i samhällsbyggande processen och därmed bidra till att göra Tanums kommun till en plats där man vill leva och bo i.

I omvärlden är det fortfarande orostider och detta med en magnitud som västvärlden inte har upplevt sedan andra världskriget.

Låt oss nu hoppas att den oro och de svårigheter som nu pågår lugnar sig under 2026 och att framöver inga människor någonstans, barn såväl som vuxna, ska behöva somna på kvällen till ljudet från drönarattacker, luftvärn och överljudsprojektiler. Eller heller för den delen ska behöva uppleva att det regnar fossil olja från molnen som uppstår när oljedepåerna står i brand.

Magnus Bengtsson
Ordförande

VD kommenterar

Tanums Bostäder är ett allmännyttigt bostadsbolag med flera olika lagar att förhålla sig till. Idén med Allmännyttan initierades för över 60 år sedan och i tider med global oro, krig och fortsatt lågkonjunktur, är min starka övertygelse att Tanums Bostäder gör stor nytta, dels som en stor aktör på bostadsmarknaden, men inte minst som en stor samhällsaktör. Tanums Bostäder finns på plats alla årets dagar. Samtidigt ska samhällsansvaret kombineras med affärsmässighet. En ekonomi i balans innebär att vi kan omsätta en tanke i handling när behovet uppstår.

I oroliga tider söker människan trygghet. Under 2025 har vi fortsatt med genomförandet av trygghetsskapande insatser i samtliga våra bostadsområden. Härigenom har vi bidragit till att göra Tanums kommun till en tryggare plats att leva och bo i.

Verksamhetsmässigt kan vi se tillbaka på ett mycket händelserikt år. Renoveringsarbetet har fortsatt, nybyggnadsprojekt har startats upp och fastighetsförvärv samt försäljning av mark har genomförts.

Under året har den omfattande renoveringen på Ekdungen i Tanumshede fortsatt. Projektet påbörjades under hösten 2024 och beräknas vara klar sommaren 2026. Insatsen innefattar renovering både in- och utvändigt, men även utemiljön på området kommer att förändras.

Tanums Bostäder har under en tid planerat för bolagets nästa nybyggnadsprojekt. Denna gång blir det Tanumshede som kommer att berikas med ytterligare ca 30 hyresrätter. Markarbetena har påbörjats och byggstart för husbyggnationen beräknas kunna ske under sommaren 2026. Inflyttningen är beräknad till sommaren 2027. Tanums Bostäder har även börjat skissa på ännu ett nyproduktionsprojekt på området Anneberg i Grebbestad.

För några år sedan förvärvade Tanums Bostäder ett större markområde i Grebbestad. Detaljplanen motiverar både villatomter och byggrätter för flerbostadshus. Villatomterna har redan avyttrats med bra resultat och under hösten har en ansökan lämnats in till kommunens planavdelning angående önskad planändring för området; från byggrätt för flerbostadshus till villatomter.

Under hösten undertecknades ett aktieöverlåtelseavtal mellan parterna Tanums Bostäder AB och Fratera Hedemyr AB. I förvärvet inkluderas fastigheterna; Ryland 3:90–3:91 (Kattedaben) och Tanumshede 2:41-2:42. Härigenom ökade Tanums Bostäders lägenhetsinnehav med ytterligare 32 lägenheter samt en större lokal.

Tanums Bostäder genomför årligen eller vartannat år en hyresgästundersökning. Utfallet av undersökningen är fortsatt mycket bra. Nära 95 % av de svarande hyresgästerna är av uppfattningen att Tanums Bostäder såsom hyresvärd är bra eller mycket bra och kan rekommenderas till andra.

De ekonomiska förutsättningarna har under det gångna året varit minst sagt utmanande. Det allt högre kostnadsläget ställer krav på att vi genomför våra insatser så kostnadseffektivt som möjligt, utan att kvalitén i det vi gör reduceras. Vi fortsätter att genomföra flertalet insatser med egen personal.

Jag vill slutligen rikta ett stort tack till mina medarbetare på Tanums Bostäder, styrelsen och bolagets ägare för samtligas insatser i och för bostadsbolaget under det gångna året. Jag vill även rikta ett tack till våra hyresgäster.

Björn Berntsson
VD

Marknad

Bostadsmarknad

Tanums kommuns befolkningstillväxt har fram till 2024 varit positiv och nådde då nivån 13 000 kommuninvånare. De senaste två åren har dock antalet minskat. Antalet kommuninvånare uppgick vid årets början till 12 773 personer och vid årets utgång uppgick antalet invånare till 12 677 personer.

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

Efterfrågan på bostadsmarknaden i kommunen har under flera år varit mycket stor. I takt med befolkningsutvecklingen i kommunen de senaste två åren, så har efterfrågan minskat och uthyrningsprocessen har tidsmässigt blivit mer utdragen. Tanums Bostäder har idag cirka 3 000 personer registrerade i sin bostadskö.

Tanums Bostäder har under året påbörjat bolagets nästa nyproduktionsprojekt. På en av de två nyligen förvärvade tomterna på Kattedaben i Tanumshede kommer 28 nya hyresbostäder vara klara för inflyttning under sommaren 2027.

Tanums Bostäder har även börjat skissa på nästkommande nybyggnadsprojekt i Grebbestad. På området vid Hagavallen färdigställdes 24 nya hyresrätter under 2023. Samtliga var uthyrda från dag 1. Det aktuella området motiverar ytterligare byggrätter av flerbostadshus.

Tanums Bostäder har under de sista 10 åren producerat cirka 130 nya hyreslägenheter. De senaste åren har bolaget även sålt några fastigheter i orterna Östad och Fjällbacka samt 26 villatomter i Grebbestad.

Hyresgäster

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

Tanums Bostäder genomför årligen eller vartannat år en hyresgästundersökning. Resultatet vid den senaste undersökningen är mycket gott. Svarsfrekvensen ligger runt 60 procent och nära 95 procent av de svarande har angett att de ger sin hyresvärd ett bra eller mycket bra helhetsbetyg och att de skulle rekommendera bostadsbolaget till andra.

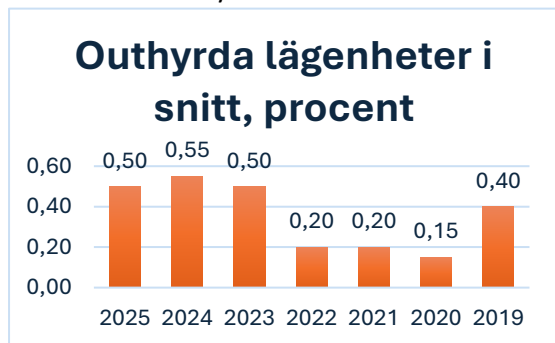
Tanums Bostäder har under året fortsatt med sitt trygghetsarbete och bolagets hyresgäster uppger att de upplever stor trygghet i och kring sina respektive bostadsområden. Tanums Bostäders medarbetare arbetar löpande med frågor om tillgänglighet och service. Som representant för Tanums Bostäder ska man vara; professionell, tydlig, engagerad och personlig.

Under året har Tanums Bostäder genomfört hyresgästträffar på flera av bolagets bostadsorter. Träffarna ger Tanums Bostäders medarbetare möjlighet att få träffa bolagets hyresgäster och inhämta deras synpunkter om boendet och om Tanums Bostäder såsom hyresvärd.

Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter i Tanums kommun har fortsatt varit stabil och vakansgraden har under året uppgått till i snitt cirka 0,5 %.

Uthyrningsprocessen har tidsmässigt varit mer utdragen än tidigare år. Flera visningar har krävts innan ett hyresavtal har undertecknats.

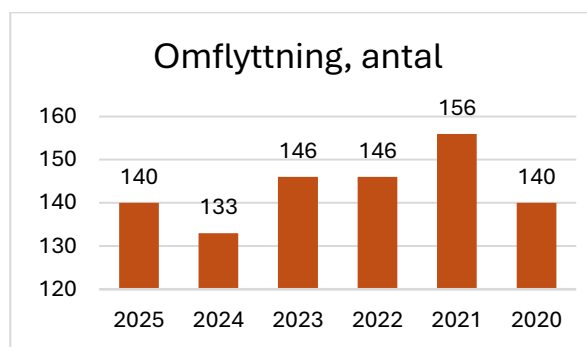


Omflyttning

Omflyttning i Tanums Bostäders bostäder är fortsatt stor. Under 2025 har omflyttningsnivån uppgått till 140. Detta är en ökning i jämförelse med 2024, då antalet omflyttningar uppgick till 133. En omflyttning är mycket kostsam för bolaget och tar en hel del resurser i anspråk.

En viktig del i arbetet i att försöka minska omflyttningen är att ha ett större fokus på hyresgästernas egen upplevelse om trygghet och trivsel. Detta framgår med stor tydlighet i bolagets hyresgästundersökning och i dialog med bolagets hyresgäster vid de årliga hyresgästräffarna. Tanums Bostäder har en anställd Bovärd, som till stor del arbetar med bolagets bostadssociala frågor. Framför allt har Bovärden arbetat med trivselökande och trygghetsskapande insatser i och kring bolagets bostadsområden. Några av de insatser som har genomförts under året är odlingsprojekt i pallkragar, trygghetsvandringar kvällstid, uppstart av grannsamverkan, uppstart av verksamheten "Fixoteket". Det primära syftet med "Fixoteket" är att vara en träffpunkt eller samlingsplats för bolagets hyresgäster samt övriga intresserade kommuninvånare. Möjlighet finns även till att få låna verktyg, redskap, maskiner med mera.

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



Marknadsföring

Tanums Bostäder har i likhet med tidigare år genomfört ett antal marknadsföringsinsatser i olika annons- och reklamtidningar, på kommunens turistinformationer samt på andra webbsidor med mera. Viss marknadsföring sker även i grannlandet Norge. Tre alternativt fyra gånger om året sammanställer Tanums Bostäder ett nyhetsbrev till bolagets hyresgäster. Därutöver delas löpande ut ytterligare områdesspecifik information till de boende, både brevledes och digitalt.

"Fixoteket" är en viktig marknadsföringsinsats. Initialt var avsikten att skapa en cirkelform för bolagets hyresgäster och övriga kommuninvånare med olika teman; städning, inredning, odling och energibesparing med mera. Här finns en "verktygsbank", där utlåning kan ske av verktyg och andra redskap. Tanums Bostäder har bidragit med lokal i närområdet och ett årligt ekonomiskt bidrag. Projektet har varit mycket uppskattat och välbesökt av flera.

Tanums Bostäder genomför även informationsträffar på Futura-skolan för SFI, grundskolan och på pensionärsträffar.

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Tanums Bostäder har totalt 781 lägenheter fördelade på:

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

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 52 900 kvadratmeter och fördelar sig enligt följande; 48 000 kvadratmeter lägenhetsarea samt 4 900 kvadratmeter lokal area.

Av bolagets totala lägenhetsbestånd är 187 lägenheter byggda före 1970. 186 lägenheter byggdes under 1970-talet och under 1980-talet och i början av 1990-talet byggdes 114 lägenheter. Bolaget köpte under 1999 ett fastighetsbestånd i Fjällbacka innehållande totalt cirka 70 lägenheter. Under 2009 förvärvade Tanums Bostäder 9 lägenheter i Grebbestad och under 2021 har förvärvades 27 lägenheter av Tanums kommun. Denna fastighet är belägen i Hamburgsund. I slutet av 2021 har ett 15-tal lägenheter sålts i Östad och under 2023 såldes ytterligare 14 lägenheter i Fjällbacka. Av bolagets totala lägenhetsantal är 247 nyproducerade efter år 2000.

Av bolagets 781 lägenheter är 304 byggda senare än 1990 och drygt 400 lägenheter har byggts om/renoverats under perioden 1990–2025. Behovet av underhåll i och på bostadsbolagets fastigheter är fortsatt stort. Under de senaste åren har de ekonomiska förutsättningarna varit goda och därigenom motiverat flera, mycket omfattande, renoveringsinsatser. Under åren 2022–2023

genomfördes ett stort renoveringsprojekt på området Höjden i Tanumshede. Området färdigställdes i slutet av 70-talet och behovet av underhåll var stort. Under hösten 2024 påbörjades bolagets nästa renoveringsprojekt på Ekdungen i Tanumshede. Renoveringen kommer att vara klar under hösten 2026.

Uppvärmning

Tanums Bostäder arbetar ständigt med att energieffektivisera bolagets fastigheter. Att reducera bolagets energiförbrukning är högprioriterat, både när det gäller miljömässigt och ekonomiskt.

En viktig del i bolagets arbete att reducera energiförbrukningen är att löpande genomföra informationsinsatser till bolagets hyresgäster och där belysa de ekonomiska och miljömässiga konsekvenserna av en lägre energiförbrukning.

Tanums Bostäder har genomfört bland annat följande insatser; byten av fönster och dörrar, tilläggsisolering av fasader, byten till nya och mer effektiva värmepumpsanläggningar med komplettering av vakuümör.

Tanums Bostäder har i samband med byte till ny bergvärmeanläggning i Grebbestad uttrangerat den sista oljepannan i bostadsbeståndet. Oljepannan har använts som ”spetsvärme” till den befintliga värmepumpsanläggningen.

På några bostadsområden i Tanumshede har utbyte skett från fjärrvärme till bergvärme. Den största delen av Tanums Bostäders lägenheter i Tanumshede har dock fortsatt fjärrvärme som enda värmekälla. Sedan år 2000 har värmesystemen för 300 lägenheter konverterats från oljeuppvärmning eller direkt till bergvärme/värmepumpar.

Hyresgästfrågor och hyror

Kvalitetsmätning

Tanums Bostäder genomför årligen eller vartannat år en hyresgästundersökning där bolagets hyresgäster har möjlighet att svara på ett antal frågor om bland annat trivsel, trygghet, service och bemötande. Undersökningen är en viktig del i arbetet med att skapa en god dialog mellan bostadsbolagets medarbetare och hyresgäster, fånga upp hur hyresgästerna uppfattar Tanums Bostäder så som hyresvärd samt vad de i övrigt efterfrågar.

Av den senaste undersökningen framgår att Tanums Bostäders hyresgäster fortsatt är mycket nöjda med sin hyresvärd. Nära 95 % av de svarande hyresgästerna upplever stor trivsel och trygghet i sina respektive bostadsområden. Liknande höga nivå uppnås när det gäller hur bolagets hyresgäster uppfattar personalens förmåga att lämna god service och bemötande. Helhetsbetyget är fortsatt mycket bra.

Tanums Bostäder har sedan några år anlitat kommunens kundcenter, vilket framför allt har inneburit en ökad tillgänglighet för bolagets kunder. En annan orsak till den allt högre servicenivån är övergången från att köpa vissa skötsel- och underhållsinsatser till att numera genomföra de flesta insatserna med egen personal. Införandet av de så kallade "ortsansvariga" har även genererat en större trygghetskänsla för våra hyresgäster. Kortfattat innebär detta en mer närvarande personal på bolagets samtliga bostadsorter

Trygghet i boendet

Enligt genomförd hyresgästundersökning har det framkommit att en av de viktigaste frågorna för bolagets hyresgäster är trygghet. Det har blivit allt större fokus på trygghetsfrågor de

senaste åren. Tanums Bostäder arbetar ständigt för att öka upplevelsen av trygghet och trivsel i och kring bolagets bostadsområden. För några år sedan anställdes en bosocial samordnare, även kallad Bovärd. Bovärden handlägger kategorin mjuka ärenden, i vilka framför allt trygghet och trivsel inkluderas. Bovärden har tillsammans med övriga medarbetare genomfört trygghetsvandringar på flera bostadsorter i kommunen och nyligen startat upp arbetet med "Grannsamverkan". Bovärden deltar även aktivt i kommunens arbete kring trygghetsfrågor.

Bostadssocialt avtal

Tanums Bostäder och Tanums kommun har sedan många år ingått ett bostadssocialt avtal, av vilket i korthet innebär att Tanums Bostäder har tagit ett ökat ansvar genom att upplåta lägenheter efter överenskommelse med kommunens Omsorgsförvaltning. Bostadsbolagets lägenheter kan därvid upplåtas till Tanums kommun med särskilda kontrakt. Utöver detta genomför bolagets medarbetare årligen flera trivsel- och trygghetshöjande insatser på respektive bostadsort. Under året har ytterligare odlingsprojekt startats upp och ett större antal trygghetsvandringar har genomförts.

Hyrer

Bostadshyrorna höjdes från och med den 1 januari 2025 med i snitt 4,7 procent, vilket på årsbasis gav ökade intäkter med ca 3 000 tkr. Efter hyreshöjningen uppgår den genomsnittliga hyresnivån till drygt 1 300 kronor per kvadratmeter och år. Hyresnivån för Tanums Bostäder är över genomsnittet i länet. Förklaringen till den höga hyresnivån i Tanums kommun är höga driftkostnader, stort underhållsbehov i bolagets fastigheter, hög belåning och ett stort antal nyproducerade bostäder de senaste åren.

Organisation och personal

Organisation

Tanums Bostäder har en heltidsanställd VD, anställd personal som sköter uthyrning, förvaltning, fastighetsskötsel, besiktningar och övriga kundkontakter samt en bosocial samordnare. Föregående år anställdes två nya medarbetare på driftssidan och personstyrkan uppgick vid årets slut till tio anställda. Kostnaderna för personalen uppgår till drygt 6 000 tkr och kostnaderna för VD samt styrelsen uppgick till cirka 2 000 tkr. En del av bolagets fastighetsskötsel utförs av externa entreprenörer via upphandlade förvaltnings- och skötselavtal. Tanums Bostäder valde att inte förlänga avtalet för fastighetsskötsel på våra bostadshus, utan har i stället valt att sköta detta med egen personal. För större underhållsåtgärder och ombyggnationer upphandlas entreprenör. Delar av bolagets övriga administrationsuppgifter köps av Tanums kommun.

Sjukfrånvaro

Under året har bolaget inte haft någon sjukfrånvaro. Under 2025 uppgick sjukfrånvaron till 0,38 procent.



Foto: Björn Berntsson, Hedeskogsvägen 2,

Styrelse och revisorer

Styrelsen för Tanums Bostäder AB väljs av kommunfullmäktige i Tanums kommun. Den styrelse som valdes av kommunfullmäktige i december 2022 tillträdde efter ordinarie bolagsstämma 2023. Vid slutet av 2025 hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

- Magnus Bengtsson, (C), Långsjö, ordförande
- Lisbeth Hansson, (M), Tanumshede vice ordförande
- Sofia Balkenstig, (V), Hamburgsund
- Lars-Erik Johansson (M), Fjällbacka
- Glenn Sandsten, (S), Fjällbacka

Suppleanter:

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

Verkställande direktör:

- Björn Berntsson, Grebbestad

Huvudansvarig revisor:

- Daniel Larsson, Cedra Sverige AB

Lekmannarevisorer:

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

Ersättare:

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

Miljöredovisning

Tanums Bostäder har fortsatt arbetet med att skapa en sund, trevlig och trygg boendemiljö för bolagets hyresgäster. Miljö- och klimatfrågor utgör en viktig del i bostadsbolagets verksamhet och årligen genomförs en hel del olika insatser inom detta område. Under 2025 har bolaget fortsatt sitt deltagande i projektet; Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, med målet att minska bolagets energianvändning med 30 % från basår 2007 till år 2030. Under året har Tanums Bostäder redan uppnått denna nivå, vilket har inneburit att ett högre mål nu är uppsatt för Tanums Bostäder.

Tanums Bostäder har vidare installerat flera övervakningssystem för värme, el och vatten, där mätaravläsningar sker månadsvis och uppföljning av energiförbrukning likaså. Vid energimöten analyseras därefter uppkomna avvikelser i syfte att minska förbrukningen. Fortlöpande sker förbättringsåtgärder när det gäller besparing av energi och vatten.

Under året har utbyte av ett befintligt värmesystem genomförts i Grebbestad. Denna gång har även komplettering med vakuumsrör skett på ett av hustaken. Vakuumsrör är solfångare byggda för att koncentrerat ta emot solinstrålningens värme och utnyttja den till uppvärmning av tappvarmvatten.

Tanums Bostäder har som mål att öka antalet lägenheter med individuell mätning (så kallat IMD). IMD möjliggör för lägenhetsinnehavare att själva ta ansvar för och påverka sin egen energikostnad. Förbrukningen av el och varmvatten sänks allt som oftast när brukarna faktureras för sin faktiska förbrukning. Vid utgången av året har Tanums Bostäder installerat IMD i cirka ett 100-tal lägenheter. Tanums Bostäder säljer även fastighetens egen producerade solenergi till ett 70-tal lägenheter.

Under de senaste åren har utbyte skett av de kvarvarande oljepannorna till miljövänliga bergvärmepumpar. Under verksamhetsåret 2025 uttrangerades den sista oljepannan.

Under 2024 genomfördes en övergång av bolagets återvinning till fullsortering. I samarbete med Rambo inventerades samtliga bostadsområdets återvinningsmöjligheter och anpassningsarbeten genomfördes. Syftet med omställningen var miljömässig och ekonomisk, men samtidigt en god serviceinsats gentemot bolagets hyresgäster.

Tillsammans med Tanums kommun och Rambo AB äger Tanums Bostäder ett vindkraftverk på området Tyft. Vindkraftverket producerar årligen drygt 7 000 000 kWh och Tanums Bostäders andel är drygt 2 000 000 kWh. Total förbrukning i hela Tanums Bostäders bostadsbestånd uppgår årligen till ca 2 000 000 kWh, vilket i korthet innebär att bostadsbolaget kan anses självförsörjande på miljövänlig el.

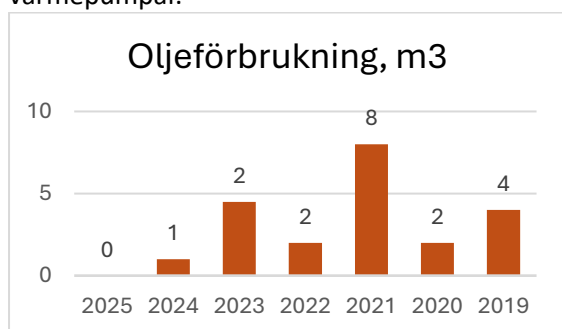
Antal lägenheter per värmeslag	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Olja	0	0	0	0	0	0
Direktel	0	0	0	0	0	0
Bergvärme	426	426	353	343	343	332
Fjärrvärme	338	306	379	379	379	379
Passivhus	14	14	14	14	14	14

I tabellen ovan beskrivs i tabellform hur många lägenheter som historiskt har värmts upp medrespektive värmeslag. Oljeförbrukningen har påtagligt reducerats de senaste åren och under 2025 uttrangerades den sista oljepannan.

Oljeförbrukning

År 2001 förbrukades 818 kubikmeter olja och under 2024 förbrukades endast 1 kubikmeter olja. De senaste åren har oljeförbrukningen varit mycket liten och under 2025 uttrangerades bolagets sista oljepanna.

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



Vattenförbrukning

Tanums Bostäder genomför årligen insatser på bolagets fastigheter i syfte att försöka reducera vattenförbrukningen. Kostnaden för vatten är mycket hög. Installation av besparingsutrustning samt införande av IMD för vattenförbrukning i lägenheterna är insatser som har reducerat förbrukningsnivån. Mellan åren 2021 och 2025 har vattenförbrukningen minskat med cirka 6 000 kubikmeter. Flertalet återkommande insatser sker när det gäller information till bolagets hyresgäster om besparingsinsatser. Samtliga fastigheters förbrukningsstatistik inhämtas månadsvis för analys och åtgärd.

Elförbrukning

Bolagets elförbrukning har ökat med nära 50 procent sedan 2002 och uppgick under 2025 till drygt 1 980 MWh. Elförbrukningen under 2024 uppgick till drygt 2 044 MWh.

Energibesparing

Under 2020 energideklarades Tanums Bostäders samtliga fastigheter och några av

dessa har åter energideklarerats under 2025. Resultatet har i likhet med tidigare år, analyserats varefter åtgärdsförslag för olika energibesparande åtgärder har sammanställts. Under året har Tanums Bostäder fortsatt arbetet med att genomföra energibesparande åtgärder såsom till exempel löpande uppföljning av värmesystem, tilläggsisolering, byte av fönster och ytterdörrar, installation av IMD, utbyte av värmepumpar och montering av solpaneler med vakuumsör.

Vindkraft

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

Solceller

Tanums Bostäder har de senaste åren genomfört utbyte samt nyanskaffning av ett antal bergvärmepumpsanläggningar i bostadsbeståndet. Inför varje nyproduktion samt större renoveringsinsatser, övervägs även installation av solcellsanläggning.

Återvinning

På Tanums Bostäders alla bostadsområden finns kärl eller återvinningsstationer som gör det möjligt för hyresgästerna att källsortera hushållsavfallet. Under 2024 har bolaget tillsammans med Rambo genomfört inventering av samtliga återvinningsplatser, i syfte att framöver kunna erbjuda fullsortering. Projektet avslutades under året och både det ekonomiska utfallet och hyresgästernas uppfattning är positivt. Initialkostnaden för projektet var stor, men på sikt kommer den årliga avgiften att reduceras kraftigt.

Passivhus i Grebbestad

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

Miljörevision

Enligt miljöbalken ska tillsyn årligen ske av Tanums Bostäders miljöarbete. Vid revisionen för 2025 har det inte givits anledning till någon anmärkning av Tanums Bostäders miljöarbete.

Miljödiplomering

Tanums Bostäder inledde arbetet med att miljödiplomera verksamheten år 2012. Sedan dess har det årligen genomförts flertalet insatser inom miljöområdet. Under 2022 anmälde Tanums Bostäder sitt deltagande Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Projektet innebär i korthet att cirka 200 bostadsbolag i landet årligen redovisar in sin respektive energiförbrukning. Syftet med projektet är att minska energiförbrukningen med 30 % mellan år 2007 och 2030.



Foto: Björn Berntsson, Odlingsprojekt Höjden, Tanumshede

Utsikter inför framtid

Tanums Bostäder är ett kommunalägt bostadsbolag som bedriver verksamhet utifrån flera olika regelverk; kommunlagen, aktiebolagslagen och sedan 2011, lagen om allmännyttiga bostadsbolag. Den nya lagen har för Tanums Bostäders del framför allt fokus på bostadsförsörjningen i Tanums kommun. Lagen ska erbjuda bolagets hyresgäster möjlighet till boendeinflytande. Bolagets verksamhet ska vidare bedrivas enligt aktiebolagets affärsmässiga principer.

Efterfrågan på hyreslägenheter har under många år varit mycket god i kommunen. I bostadsbolagets bostadskö finns det idag drygt 3 000 personer registrerade. Under de senaste två verksamhetsåren har uthyrningsprocessen dock blivit mer utdragen än tidigare, men vakansgraden i beståndet är fortsatt låg.

Tanums Bostäder har under de senaste 10 åren nyproducerat cirka 130 hyresrätter. Avyttring har även skett av några fastigheter i de båda orterna Östad och Fjällbacka. Efterfrågan för hyresrätter är fortsatt störst i de båda orterna Tanumshede och Grebbestad.

Tanums Bostäder har de senaste åren stått inför allt större ekonomiska utmaningar. Framför har högre räntekostnader vid nyupplåning samt omsättning av lån med tidigare låga räntenivåer haft stor påverkan på bolagets ekonomi. De senaste årens hyreshöjningar har inte varit tillräcklig för att kompensera den allt högre kostnadsnivån.

Under hösten 2024 påbörjades ännu ett stort renoveringsprojekt i Tanumshede. Projektet som innefattar renovering av ett 30-tal lägenheter och ett större bostadshus, kommer

att avslutas under sommaren 2026. Även utemiljön kommer att arbetas om. I projektet har Tanums Bostäder haft fokus på hållbarhet, vilket innebär att en del material och produkter återanvänds i projektet.

En överenskommelse undertecknades med Hyresgästföreningen om en årlig hyreshöjning med i snitt 3,5 %. Hyreshöjningen gäller från den 1 januari 2026. Snitthyran i Tanums Bostäders bostadsbestånd ligger idag på cirka 1350 kronor per kvadratmeter.

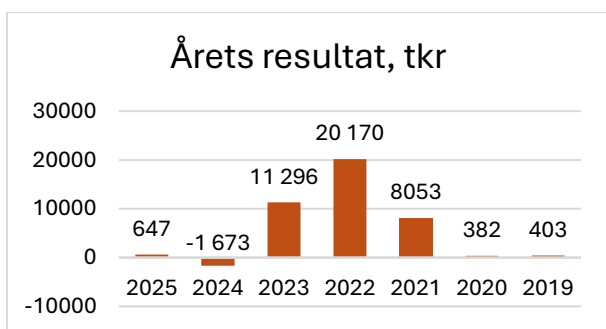
Tanums Bostäder ändrade för några år sedan inriktning när det gäller bolagets fastighetsskötsel. Från att under många år ha köpt stora delar av fastighetsskötseln av extern entreprenör, till att numera utföra de flesta insatserna med egen personal. Omställningen har inneburit ytterligare anställningar på driftsidan, vilket i sin tur har bidragit till att bolagets driftverksamhet har effektiviserats och blivit mer ekonomiskt lönsam samt har ökat känslan av trygghet för bolagets hyresgäster i bolagets bostadsområden.

Tanums Bostäder förvärvade för ett antal år sedan ett större markområde i Grebbestad. Området motiverar en bygg rätt för både villatomter och flerbostadshus. Samtliga 10 villatomter har sålts med gott ekonomiska utfall. Under hösten har Tanums Bostäder inlämnat en ansökan om ändring av gällande detaljplan från flerbostadshus till villatomter och förhoppningen är att ändringen ska kunna ske någon gång under verksamhetsåren 2026–2027. Därefter har Tanums Bostäder för avsikt sälja tomterna.

I slutet av året förvärvade Tanums Bostäder några fastigheter i Tanumshede innehållande totalt 32 lägenheter och en större lokal. I köpet ingick ytterligare en obebyggd fastighet i dess närhet. Fastigheterna hade paketerats i ett bolag, vilket innebär att Tanums Bostäder förvärvade aktierna i det aktuella bolaget.

Resultatanalys

Årets resultat efter skatt uppgår till -1 tkr. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 647 tkr. Med anledning av differens mellan skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar samt på grund av begränsningar gällande avdragsrätt för räntekostnader så har skatt beräknats på ett högre skattemässigt resultat än det bokföringsmässiga resultatet. Det balanserade resultatet uppgick vid årets slut till 61 839 tkr.

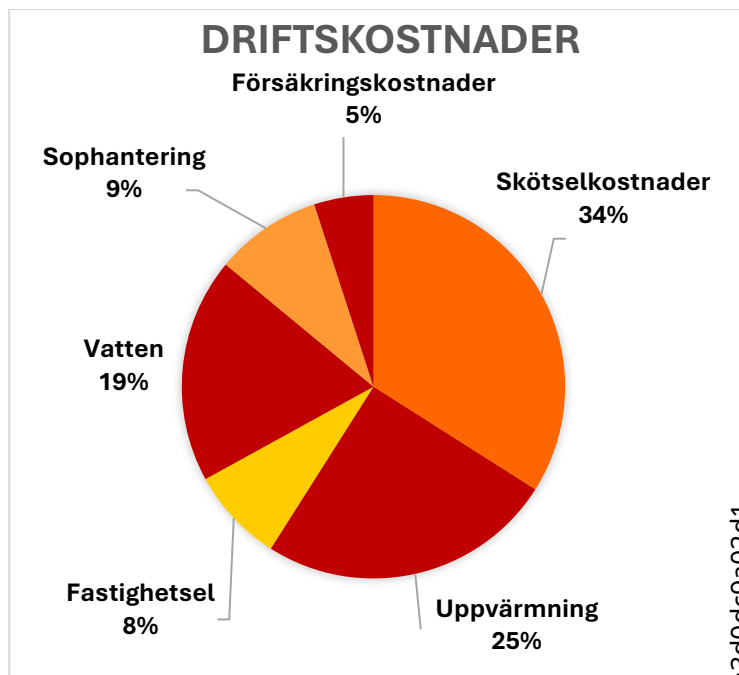


Intäkter

Hysesintäkterna uppgår till 66 758 tkr efter reducering av hyresbortfall och rabatter. Jämfört med 2024 års utfall är det en ökning med 678 tkr. Av hyresintäkterna avser 62 092 tkr bostäder, 2 555 tkr lokalhyror och parkeringsplatser och kabel-tv 2 111 tkr. Bostadshyrorna höjdes den 1 januari 2025 med i snitt 4,7 procent, vilket på årsbasis i budget gav ökade intäkter med cirka 3 000 tkr. I genomsnitt har vakansgraden under året uppgått till 0,50 procent. De övriga intäkterna uppgår till 1 148 tkr.

Driftskostnader

Driftskostnaderna minskade med 1 505 tkr under 2025 i jämförelse med 2024 och uppgår till 21 308 tkr. De minskade kostnaderna beror framför allt på lägre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel som numera, till största delen genomförs med egen personal.



Underhållskostnader

Underhållskostnaderna har under året varit lägre i jämförelse med tidigare år och uppgår till 6 242 tkr. Under 2024 uppgick de till 6 694 tkr. Av de totala underhållskostnaderna avser 4 344 tkr lägenhetsunderhåll och 1 898 tkr avser gemensamt fastighetsunderhåll. Några poster som har påverkat utfallet av det gemensamma fastighetsunderhållet är utrantering av anläggningstillgångar i samband med installation av ny värmepumpsanläggning i Fjällbacka samt renoveringsinsatsen på Höjden. Tanums Bostäder arbetar löpande med olika underhållsåtgärder i bolagets lägenheter och på fastigheterna. En större omflyttningsfrekvens innebär framför allt fler insatser när det gäller golv- och målningsarbeten i lägenheterna. Per kvadratmeter uthyrningsbar area uppgick underhållskostnaden till cirka 140 kronor. Under 2024 uppgick denna kostnad till 150 kronor per kvadratmeter.

Fastighetsskatt

Under 2025 uppgår kostnaden för fastighetsskatt till 1 407 tkr.

Administrationskostnader

Kostnaderna för administrativa tjänster minskar och ligger nu på 6 842 tkr.

Årets personalkostnader uppgår till 6 048 tkr och kostnaderna för VD och styrelse uppgick till 1 981 tkr.

Avskrivningar

Avskrivningarna uppgår till 17 433 tkr. Under år 2024 uppgick de till 16 784 tkr. Jämfört med föregående år, så är det en ökning med 649 tkr.

Finansnetto

Under 2025 uppgår finansnettot till -14 690 tkr, varav -2 686 tkr avser borgensavgift som betalas till Tanums kommun.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av bolagets samtliga kostnader under året utgör 8 678 tkr kostnader till koncernföretag.

När det gäller intäkter till bolaget, så är 5 572 tkr intäkter från koncernföretag.



Foto: Björn Berntsson, Förvärv Kattedaben Tanumshede.

Vindkraft Tyft

Tanums Bostäder är tillsammans med Tanums kommun och Rambo delägare i vindkraftverket på Tyft. Tanums Bostäders andel är 32 procent. Elproduktionen för hela vindkraftverket uppgick under året till 6 752 000 kWh mot 7 441 000 kWh under 2024. Årets utfall är cirka -6 procent lägre än den budgeterade elproduktionen. Elpriserna har under året varierat mellan 12-62 öre/kWh.

Andel Tanums Bostäder 32%	TBAB Årsbudget (Kr)	TBAB Utfall 2025 (Kr)
Intäkter		
Elförsäljning	806 603	733 684
Balanskraft	-	-
Säkring av elpriset	-	-
Elcertifikat	-	-
Återföring värdereglering	-	-
Övriga intäkter	85 333	67 572
Summa intäkter	891 937	801 257
Kostnader		
Drift & underhåll	-258 032	-307 269
Nätavgifter	-192 508	-201 026
Avskrivningar	-490 667	-490 634
Räntor	-163 556	-157 646
Övriga kostnader	-39 619	-793
Summa kostnader	-1 144 381	-1 157 368
Rörelseresultat	-252 444	-356 112
Nedskrivning av elcertifikat	-	-
Resultat efter rabatt	-252 444	-356 112

Finansiell analys och ställning

Mål och policy

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

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

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

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

Ränteutveckling

Riksbankens styrränta har under 2025 legat på mellan 2,50 – 1,75 procent.

Likviditet

Likviditeten i bolaget består av medel i kassa och bank med 3 tkr.

Låneskuld

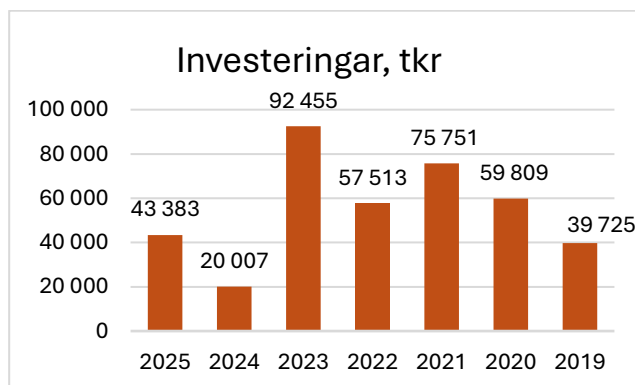
Låneskulden uppgår i bokslutet 2025 till 596 880 tkr. Hela låneskulden är upptagen med kommunal borgen som säkerhet. Av borgensramen för 2025 var cirka 93 120 tkr outnyttjad vid bokslutstillfället.

Soliditet

Bolagets soliditet uppgår till 10,6 procent och har minskat i jämförelse med föregående år. Årets resultat minskar bolagets egna kapital, vilket i bokslutet 2025 uppgår till 61 611 tkr.

Investeringar

Under året har investeringarna uppgått till cirka 43 383 tkr. De största projekten under året avser renoveringsinsatsen på Ekdungen i Tanumshede, tak- och balkongrenovering samt ny värmepumpsanläggning i Grebbestad.



Förvaltningsberättelse

Bolagets verksamhet

Tanums Bostäder redovisar ett resultat före skatt på 647 tkr. Det positiva resultatet har framför allt sin förklaring i god uthyrningsnivå, mindre kostnader för administration och räntor. Poster som har påverkat resultatet negativt är högre kostnader för skötsel och underhåll. Bolagets delägda vindkraftverk vid Tyft har redovisat ett större underskott än förväntat.

Tanums Bostäder arbetar ständigt med att tillhandahålla bra bostäder och lokaler för boende och verksamma i Tanums kommun. Bolaget är tillsammans med Tanums kommun och Rambo delägare i ett vindkraftverk på Tyft. De senaste åren har vindkraftverket producerat el i nivå med vad bostadsbolaget har förbrukat på helår. Dock har priserna vid elförsäljning varit lägre än förväntat.

Väsentliga händelser 2025

- Samtliga lägenheter (99,50 procent) har varit uthyrda under hela året.

- Bostadshyrorna höjdes med i snitt 4,7 procent från den 1 januari 2025.
- Tanums Bostäder har påbörjat ett nybyggnadsprojekt av hyresrätter på området Kattedaben i Tanumshede. Sommaren 2027 kommer 28 nya hyresrätter vara klara för inflyttning.
- Renovering av bolagets fastighet på Ekdungevägen i Tanumshede har fortsatt. Renoveringen av de 28 lägenheterna inklusive husets yttre delar och utemiljö kommer att vara klar under hösten 2026.
- Under året har Tanums Bostäder avslutat ett renoveringsprojekt i Grebbestad. Tak- och balkongrenovering har genomförts på två hus på området vid Bryggerigatan.
- Tanums Bostäder har genomfört byten av värmesystem i två av bolagets bostadsområden i Tanumshede och Grebbestad.
- Under hösten har Tanums Bostäder fortsatt arbetet med att planera för bolagets nästa nybyggnadsprojekt.
- Tanums Bostäder har förvärvat fastigheter i Tanumshede. Totalt ingår ett drygt 30-tal lägenheter i köpet samt en obebyggd tomt. Förvärvet skedde i bolagsform, vilket innebär att Tanums Bostäder har förvärvat samtliga aktier i Fratera Kattedaben AB.

Se Resultatanalys sid 12-13

Flerårsanalys

Nyckeltal (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	70 906	70 811	74 230	80 962	67 594	56 881	52 938
Driftnetto	40 801	35 104	29 514	43 476	29 765	21 314	19 908
Resultat efter finansiella poster	647	576	14 677	23 002	8 258	1 015	853
Balansomslutning	697 493	646 850	653 378	621 459	598 458	573 724	503 486
Investeringar	43 383	20 007	92 455	57 513	75 752	59 809	39 725
Likviditet	3	7	67	22	28	150	55
Låneskuld	596 880	551 880	551 880	526 880	531 880	521 880	451 880
Soliditet (%)	10,7	11,4	11,6	10,3	7,4	6,3	7,1
Antal lägenheter	746	746	746	736	731	725	701
Uthyrningsbar area, kvm	50 550	50 550	50 550	50 100	49 390	48 490	42 806
Outhyrda lägenheter (december)	4	7	5	1	1	10	4
Medelvakans, procent	0,50	0,55	0,5	0,14	0,2	0,15	0,4

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Väsentliga risker

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

Ränteläge

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgår till 2,33 år. Tanums Bostäder strävar efter en låg ränterisk genom att en andel av lånen har bunden ränta. Verksamheten karaktäriseras av långsiktighet, både när det gäller den operativa verksamheten och hanteringen av de finansiella riskerna. Från och med 1 januari 2019 har regeln om ränteavdragsbegränsning trätt i kraft. Regeln innebär i korthet att avdragsrätten för räntor numera har begränsats, vilket medför en allt större skattekostnad för Tanums Bostäder. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder samt låneskulder. Mer kring finansiella instrument finns under not 17 och i redovisningsprinciper.

Försäkringar

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

Hyror

Tanums Bostäder och Hyresgästföreningen har i början av året träffat ett ettårigt avtal om en hyreshöjning om i snitt 4,7 %. Avtalet gäller från

och med 1 januari 2025. Hyreshöjningar är en förutsättning för att kunna bibehålla nivån på underhåll av bolagets fastigheter och för att täcka bolagets kostnadsökningar.

Investerings- och underhållsbehov

Tanums Bostäders bostadsbestånd har en mycket varierad ålderssammansättning och behovet av underhåll är fortsatt stort. Tanums Bostäder har de senaste åren haft ett något större ekonomiskt utrymme till allt större och fler underhållsinsatser på bolagets fastigheter. Under de senaste 12–13 åren har ombyggnads- och renoveringsinsatser genomförts i drygt 630 lägenheter. Tanums Bostäder har under 2025 fortsatt en omfattande renoveringsinsats på bolagets fastighet på Ekdungen i Tanumshede. Renoveringen kommer att vara klar under hösten 2026. Några tak- och balkongrenoveringar har även genomförts under det gångna året.

Skatter, taxor och avgifter

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

Värdering anläggningstillgångar

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

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

Förändring av eget kapital

Antal aktier: 10 000

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång:	10 000	2 000	63 514	-1 673	73 840
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-1 673	1 673	0
Årets resultat:				-1	-1
Belopp vid årets utgång:	10 000	2 000	61 840	-1	73 839

Förslag till vinstdisposition

Företagets ekonomiska ställning och resultat framgår av balansräkningen per den 31 december 2025 och resultaträkningen för perioden 1 januari 2025 – 31 december 2025.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel (Kr)	61 840 475
Årets förlust (Kr)	-1 164
	61 839 311

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs 61 839 311.

Resultaträkning

(Belopp i tkr om inget annat anges)

		2025	2024
Nettoomsättning	Not 3		
Hysesintäkter		69 758	66 080
Försäljning fastigheter			3 227
Övriga förvaltningsintäkter		1 148	1 504
Summa nettoomsättning		70 906	70 811
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 308	-22 813
Underhållskostnader	Not 5	-6 242	-6 694
Fastighetsskatt		-1 407	-1 469
Avskrivningar, nedskrivningar & återföringar	Not 6	-17 433	-16 784
Summa fastighetskostnader		-46 390	-47 760
Bruttoresultat		24 516	23 051
Centrala adm- och försäljningskostnader	Not 7	-9 179	-10 671
Rörelseresultat		15 337	12 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		195	140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 885	-11 944
Resultat efter finansiella poster		647	576
Återföring från periodiseringsfond		-	-
Avsättning till periodiseringsfond			-1 635
Resultat före skatt		647	-1 059
Skatt på årets resultat	Not 10	-648	-615
ÅRETS RESULTAT		-1	-1 673

Addo Sign ID-nummer: 23ec9ae0-12fa-49a0-a5df-a3d0dc9a02d1

Balansräkning

Tillgångar		2025	2024
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och	Not 11	585 707	598 492
Markanläggningar			
Maskiner, inventarier och konst	Not 12	3 352	3 183
Pågående ny- och ombyggnader	Not 13	70 764	32 230
Summa materiella anläggningstillgångar		659 824	633 906
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	Not 14	40	40
Andelar i koncernbolag	Not 14	18 755	4 032
Totala anläggningstillgångar		678 619	637 977
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar		0	0
Exploateringsfastigheter och förråd		178	349
Summa Övriga omsättningstillgångar		178	349
Långfristiga fordringar			
Fordringar intresseföretag		-	-
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 084	2 061
Fordringar hos koncernföretag		10 779	1 788
Övriga kortfristiga fordringar		686	658
Aktuella skattefordringar		1 685	1 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	3 459	2 185
Summa kortfristiga fordringar		18 693	8 517
Kassa och bank		3	7
Totala omsättningstillgångar		18 874	8 873
Summa tillgångar		697 493	646 850

Eget kapital och skulder		2025	2024
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	Not 16	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		12 000	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		61 840	63 514
Årets resultat		-1	-1 673
Summa fritt eget kapital		61 839	61 840
Totalt eget kapital		73 839	73 840
Periodiseringsfonder		1 635	1 635
Avsättningar			
Avsättning uppskjuten skatteskuld	Not 17	3 908	4 136
Summa avsättningar		3 908	4 136
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	387 880	441 880
Summa långfristiga skulder		387 880	441 880
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		0	0
Leverantörsskulder		8 590	3 221
Skulder till koncernföretag		3 308	2 579
Övriga kortfristiga skulder		1 336	994
Förskottsbetalade hyror		10	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	7 986	8 565
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		209 000	110 000
Summa kortfristiga skulder		230 231	125 359
Totalt kortfristiga och långfristiga skulder		618 111	567 239
Summa eget kapital och skulder		697 493	646 850

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	15 337	12 380
Erhållen ränta	195	140
Erlagd ränta	-14 885	-11 944
Av- och nedskrivningar	17 433	18 035
Realisationsresultat avyttring fastigheter	0	-3 227
Betald skatt	-735	-4 835
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	171	4 846
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-10 317	7 899
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	5 872	-4 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 072	19 119
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-43 352	-20 007
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-14 724	-4 032
Försäljning av fastigheter	0	4 780
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 076	-19 259
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	45 000	0
Erhållna aktieägartillskott		0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	45 000	0
	-	
Årets kassaflöde	-4	-60
Likvida medel vid årets början	7	67
Summa likvida medel vid årets slut	3	7

Redovisningsprinciper

Koncernuppgifter

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

Allmänna redovisningsprinciper

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

Intäkter

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

Hyresavtal

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

Varulager

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in-, först ut-metoden (FIFU). Alla utgifter

som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna ingår i anskaffningsvärdet. Varulagret avser bränslelager.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten 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, uträknas 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	80-120 år
Fasader, yttertak, fönster	30-80 år
Hissar, VS, styr och-övervakning	15-50 år
Övrigt	20-50 år
Fordon, maskiner och inventarier	7-10 år

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Derivatinstrument

Tanums Bostäder AB utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även bolagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

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

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Leasingavtal

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

Avsättningar

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

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

Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Övriga långfristiga ersättningar

I bolaget förekommer inga långfristiga ersättningar till anställda som varit anställda i

koncernen en lång tid utöver exempelvis rätt till jubileumsgåva efter 30 års tjänstgöring. Långfristiga ersättningar redovisas som en skuld bland övriga avsättningar och värderas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Ersättningar vid uppsägning

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet

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

Notförteckning

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är i övrigt oförändrade i jämförelse med föregående år.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Not 2

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

Värdering materiella anläggningstillgångar

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

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

HYRESINTÄKTER

Not 3

Uthyrningsenhet	2025	2024
Bostäder	65 650	62 176
Intäkter kabel-TV	702	618
Hyresbortfall	-401	-399
Hyresrabatter	-144	-169
Avskrivna hyresfordringar	-13	-52
Nettohyror	65 794	62 175
Lokaler	2 777	2 754
Hyresbortfall lokaler	-222	-189
Nettohyra lokaler	2 555	2 565

Bilplatser, garage		1 409	1 341
Summa hyresintäkter		69 758	66 080
Förlust försäljning		-	-
Vinst försäljning		-	3 227
Försäljning tomter, bostadsrättsförening		-	3 227
Övriga intäkter			
Försäljning värme		0	0
Försäljning el Vindkraft Tyft		789	835
Övriga intäkter		359	669
Summa förvaltningsintäkter		1 148	1 504
DRIFTSKOSTNADER	Not 4	2025	2024
Skötselkostnader		-6 949	-7 951
Uppvärmning		-5 543	-5 827
Fastighetsel		-1 446	-1 776
Vatten		-4 500	-4 373
Sophantering		-1 557	-1 752
Försäkringskostnader		-1 313	-1 134
Summa driftskostnader		-21 308	-22 813
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER	Not 5	2025	2024
Underhåll, bostäder, lokaler		-4 344	-2 902
Gemensamt underhåll		-1 898	-3 792
Summa underhållskostnader		-6 242	-6 694
AVSKRIVNINGAR, NEDSKRIVNINGAR OCH ÅTERFÖRINGAR	Not 6	2025	2024
Byggnader avskrivningar		-15 601	-15 214
Byggnader nedskrivningar		-	-
Byggnader standardförbättringar		-	-
Markanläggning		-1 510	-1 307
Inventarier		-322	-263
Summa		-17 433	-16 784
ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	Not 7	2025	2024
Administrativa tjänster		-6 842	-8 727
Försäljningskostnader/marknadsföring		-210	-124
Hyresgästernas medel		-145	-55
VD och styrelsekostnader		-1 982	-1 766
Summa		-9 179	-10 671

Ersättning till revisorer		2025	2024
Revisionsuppdraget		165	210
Summa		165	210
Antal anställda	Not 8	2025	2024
Antal anställda		10	10
Varav män		8	8
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH VD	Not 9	2025	2024
Löner och ersättningar		1 268	1 246
Sociala kostnader		451	466
Pensionskostnader VD		262	494
Summa		1 981	2 206
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ÖVRIGA ANSTÄLLDA			
Löner och ersättningar		4 372	4 134
Sociala kostnader		1 385	994
Pensionskostnader		291	742
Summa		6 048	5 870
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	Not 10	2025	2024
Årets skattekostnad		876	1 011
Förändring av uppskjuten skatt		-228	-396
Summa		648	615
BYGGNADER	Not 11	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		712 365	635 960
Justering IB		-	-
Årets anskaffning		-	-
Omfört från pågående		3 512	79 735
Utrangering		-	-2 971
Årets fastighetsförvärv		-	-
Bokfört värde sålda fastigheter		-	-360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		715 877	712 365

Ingående avskrivningar	-160 826	-147 724
Justering IB	-	-
Avskrivningar	-15 654	-15 214
Utrangering	-	2 112
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-176 480	-160 826
Ingående nedskrivningar	-35 174	-35 174
Årets nedskrivning	-	-
Återförd nedskrivning	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-35 174	-35 174
Bokfört värde byggnader	504 223	516 365
MARKANLÄGGNINGAR		
Markanläggningar anskaffningsvärde	43 761	32 168
Omfört från pågående	388	12 251
Årets nyanskaffningar	-	-
Avyttringar	-	-658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 149	43 761
Ingående avskrivningar	-14 379	-13 697
Årets avskrivningar enl. plan	-1 510	-1 307
Avyttringar	-	625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 889	-14 379
Bokfört värde markanläggningar	28 260	29 382
BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	532 483	545 747
MARK		
Ingående bokfört värde mark	52 745	48 124
Omfört från pågående	479	4 761
Avyttring	-	-140
Bokfört värde mark	53 224	52 745
Totalt bokfört värde inkl. mark	585 707	598 492

Förvaltningsfastigheter

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

Fastigheterna har under 2025 värderats med hjälp av ett värderingsprogram och den totala värderingen uppgår till 981 mkr. Vid värderingen inför bokslutet 2024 uppgick marknadsvärdet till 917 mkr. I värderingarna beaktas förutom nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen liknande förutsättningar. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på tio år och en direktavkastningsnivå på mellan 4 – 8 %, hyresutvecklingen antogs vara 2 % per år och fastigheterna förutsattes ha en vakansgrad om 1 %.

Fastighetsvärdering

Tanums Bostäders fastigheter har i bokslut 2025 ett bokfört värde inklusive mark och markanläggningar på 586 mkr. Bolaget har vid några tillfällen tidigare år anlitat värderingsföretag för värdering av bolagets fastighetsbestånd. Då några större förändringar som kan antas väsentligt ha påverkat fastigheternas verkliga värde inte har skett under det gångna året, så har ett externt värderingsprogram använts för att värdera bolagets fastigheter. Utfallet av bolagets beräkningar visar att det bedömda marknadsvärdet klart överstiger det bokförda värdet. I värderingen har inte delar av två förvärvade markområden i Grebbestad eller övriga exploateringsområden ingått.

MASKINER, INVENTARIER OCH KONST	Not 12	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		5 713	5 596
Årets anskaffning		267	105
Årets anskaffning konstnärlig utsmyckning		171	13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		6 151	5 713
Ingående avskrivningar		-2 529	-2 267
Årets avskrivningar		-269	-263
Utgående ackumulerade avskrivningar		-2 798	-2 529
Bokfört värde maskiner och inventarier		3 352	3 183

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER	Not 13	2025	2024
Ingående pågående renoveringar		32 230	110 501
Pågående investeringar		42 433	20 007
Omklassificering		-	-
Avyttring pågående investering		-	-1 413
Överfört färdigställda		-3 900	-96 866
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer		70 764	32 230

TAXERINGSVÄRDEN	2025	2024
Byggnader	504 266	501 629
Mark	124 063	144 943
Summa taxeringsvärde	628 329	646 572

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 13	2025	2024
Andelar i intressebolag			
Ingående anskaffningsvärde		40	40
Årets anskaffningar		-	-
Utgående redovisat värde		40	40
Andelar i koncernbolag			
Ingående anskaffningsvärde		4 032	-
Årets anskaffningar		14 723	4 032
Utgående redovisat värde		18 755	4 032
Innehav av andelar i dotterbolag utgörs av följande			

Koncernen	Org.nr	Säte	
Fastighetsbolaget Tanumshede 2:24 AB	559486-3291	Tanumshede	
Fratera Kattedaben AB	556998-4908	Tanumshede	
Koncernen	Ägarandel	Antal aktier	Bokfört värde
Fastighetsbolaget Tanumshede 2:24 AB	100%	250	4 032
Fratera Kattedaben AB	100%	40 000	14 723

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	Not 15	2025	2024
Förutbetalda försäkringar		2 684	1 282
HBV-återbäring		141	135
Förutbetald lokalhyra		0	0
Förutbetalda tv-abonnemang/bredband		129	128
Övrigt		505	641
Summa		3 459	2 185

UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	Not 16	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång		10 000	1 000
Antal/värde vid årets utgång		10 000	1 000
Reservfond		2 000	
Summa		12 000	
UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Not 17	2025	2024
Uppskjuten skatteskuld netto		3 908	4 136
Summa		3 908	4 136
SPECIFIKATION AV RÄNTEBINDNINGSTID	Not 18	2025	2024
Räntebindning till			
Ränteförfall 2024		-	-
Ränteförfall 2025		-	110 000
Ränteförfall 2026		209 000	159 000
Ränteförfall 2027		80 000	70 000
Ränteförfall 2028		125 000	50 000
Ränteförfall 2029		40 000	70 000
Ränteförfall 2030		72 880	72 880
Ränteförfall 2031		50 000	-
Ränteförfall 2032		20 000	20 000
Summa		596 880	551 880
DERIVAT		2025	2024
Nominell lånevolym brutto		150 000	200 000
Marknadsvärde 31/12		3	1 574
MOTPARTER SWAPAVTAL			
SEB		150 000	200 000
Swedbank		-	-
Summa		150 000	200 000

STÄLLDA PANTER**Not 19**

Bolaget har inga ställda panter. Tanums kommun har beslutat om en borgensram på 600 000 tkr, varav 596 880 tkr var utnyttjad per 2025-12-31.

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER****Not 20****2025 2024**

Periodiserade leverantörsskulder mm	398	881
Utgiftsräntor	1 825	1 439
Arbetsgivaravgift	180	186
Pensionskostnad inkl löneskatt	0	484
Upplupna löner	0	55
Förutbetalda hyror och avgifter	6 058	5 520
Summa	8 461	8 565

TILLÄGGSUPPGIFTER KONCERN**Not 21**

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

INKÖP MELLAN**Not 22****2025 2024****KONCERNFÖRETAG**

Inköp från Tanums kommun	8 595	8 014
Inköp från Rambo AB	1 520	2 901
Summa	10 115	10 915

FÖRSÄLJNING MELLAN**Not 23****KONCERNFÖRETAG**

Försäljning till Tanums Kommun	5 573	6 708
Summa	5 573	6 708

Styrelse och revisorer

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

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

Årsredovisningen beslutades 2026-03-12

Tanumshede den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Bengtsson

Ordförande

Lisbeth Hansson

Vice ordförande

Sofia Ingrid Charlotte Balkenstig

Styrelseledamot

Glenn Sandsten

Styrelseledamot

Lars-Erik Johansson

Styrelseledamot

Björn Berntsson

Verkställande direktör

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








Cedra Sverige AB

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

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

Undertecknare

 LARS-ERIK JOHANSSON oD8zV2J2WNyS/zGDQAcdzQ 2026-03-13 13:40:15Z	 MAGNUS BENGTTSSON jQeLGnqVER/mq6j3PL9nCw 2026-03-13 13:48:39Z
 BJÖRN BERNTSSON O8dCwHmwjFZkVjPY/bAd7Q 2026-03-13 14:07:58Z	 Lisbeth Gunilla Birgitta Hansson MGXyoZMCmJFW2iFdiBB0Yg 2026-03-13 14:41:34Z
 GLENN OVE SANDSTEN 9c3dAXOvFXzzQmtf7Ck5Q 2026-03-13 15:51:25Z	 SOFIA INGRID CHARLOTTE BALKENSTIG saqITOOIRZSs+t5iamL+zQ 2026-03-13 17:44:49Z
 Sven Daniel Larsson MSNO9iY3PFEOufGARTKr7g 2026-03-16 10:49:41Z	

Addo Sign ID-nummer: 23ec9ae0-12fa-49a0-a5df-a3d0dc9a02d1



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

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

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

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

Dokument i försändelsen

Årsredovisning TBAB 2025 slutversion.pdf

SHA256: 70a1146333605c10729f99a11be3be35be744f96d10f97d0333f0b95aadfc97b

Addo Sign ID-nummer: 23ec9ae0-12fa-49a0-a5df-a3d0dc9a02d1



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

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

Hur man verifierar dokumentets äkthet

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