

ÅRSREDOVISNING 2020

Innehållsförteckning

Ordförande kommenterar	2
VD kommenterar	3
Marknad	4
Fastigheter	6
Hiresgästfrågor 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	36
Revisionsberättelse	37
Granskningsrapport	39

Ordförande kommenterar

Tanums Bostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag som till 100 % ägs av Tanums kommun. Enligt bolagets ägardirektiv är bolagets uppgift att äga, förvalta och bygga lägenheter/lokaler med rimliga hyresnivåer, och därmed tillse kommunens möjlighet att expandera. För att uppfylla ägardirektivens intentioner sjösatte vi 2019 en affärsplan. Affärsplanen och därmed i förlängningen ägardirektiven, har styrt vårt arbete sedan dess.

Styrelsen har under 2020 haft sju stycken styrelsemöten. Enligt arbetsordningen ska styrelsen ha en kontinuerlig uppföljning av det ekonomiska läget. Vid varje styrelsemöte har därför VD redovisat en ekonomisk rapport innehållande så väl resultat- som balansräkning samt finansrapport. Det kan konstateras att bolaget följt budget och därmed nått det förväntade resultatet om 1 000 tkr före skatt.

Även bolagets personalfrågor har varit en stående punkt på dagordningen. VD har redovisat frånvaro, arbetsbelastning och övriga personalfrågor. Tanums Bostäder har under 2020 följt gällande arbetsmarknadsföreskrifter och har därmed fullföljt sina åtaganden som en god arbetsgivare.

Under 2020 har lokalerna för Närhälsan om ca 400 m² i "Centrumhuset" i Tanumshede färdigställts och inflyttning har skett under hösten. I Grebbestad har projektet "Esplanaden" färdigställts och inflyttningen är genomförd och för närvarande finns inga vakanser. Vidare så har projektet "Anneberg" påbörjats med omfattande infrastrukturarbeten och dessa pågår för fullt i skrivande stund. Vår planering är att de ska vara färdigställda innan sommaren.

I Tanumshede har ett omfattande underhållsprojekt startats upp på Höjdenområdet och projektet kommer att succesivt färdigställas i etapper.

Jag vill framföra mitt varma tack till samtlig personal för en helhjärtad insats under ett år med extraordinära omständigheter i vår omvärld samt utmanande och tidvis intensiv arbetsbelastning. Det är min fasta övertygelse att det kommande året kommer att fortsätta med den goda anda som Tanums Bostäders personal har visat under 2020.

Slutligen vill jag även framföra mitt varma tack till styrelsen för dess engagerade arbete och jag ser fram emot ett 2021 i samma anda.

Magnus Bengtsson
Ordförande

VD kommenterar

Det gångna året har varit mycket händelserikt, både när det gäller den verksamhetsmässiga delen, men även spridningen av Covid-19. I likhet med 2019 har vi producerat nya hyresrätter i Tanums kommun. Denna gången var det orten Grebbestad som berikades med 24 nya lägenheter. Tanums Bostäder har fortsatt att bygga något mindre lägenheter och samtliga var uthyrda från första dag. Tanums Bostäder är starkt bidragande till ett av Tanums kommuns prioriterade verksamhetsmål; att tillskapa 300 nya boenden i kommunen under den innevarande mandatperioden. Tanums Bostäder har idag 725 lägenheter, fördelade på de fyra orterna; Östad, Tanumshede, Fjällbacka och Grebbestad. De senaste tre åren har bostadsbolaget nyproducerat ca 80 hyresrätter.

Tanums Bostäders resultat före skatt uppgår till 1 015 tkr. Det är nittonde året i rad som bolaget redovisar vinst. Det positiva resultatet har framförallt sin grund i ökade hyresintäkter och lägre drifts- och räntekostnader. Vakansgraden har under 2020 varit mycket låg och delar av året har samtliga lägenheter varit uthyrda. Poster som har påverkat resultatet något negativt är kostnader för lägenhets- och fastighetsunderhåll.

Under våren 2020 drabbades vi av viruset Covid-19. Smittspridningen var enorm och har fått stor påverkan för både människor och olika verksamheter. Tanums Bostäder har i linje med Tanums kommun följt Folkhälsomyndighetens riktlinjer. För bostadsbolaget har detta bland annat inneburit tillfälligt ändrade rutiner i form av stängd expedition och endast bokade besök, att endast akuta felanmälningar genomförs samt att arbetet genomförs med skyddsutrustning. Smittspridningen är fortfarande stor, men förhoppningsvis kommer vaccinationen att ta fart under våren 2021 och bidra till ett steg

närmare en mer "normal" tillvaro för oss alla. För Tanums Bostäder har påverkansgraden av Covid -19 dock varit mycket låg.

Under hösten drabbades vi av flera brandincidenter. Två bilar, ett förråd och ett helt källarplan blev eldhärjat på samma bostadsområde i Fjällbacka. Samtliga incidenter inträffade under en tvåveckorsperiod. Skadorna blev omfattande, men lyckligtvis uppkom inga personskador.

Under våren påbörjade vi markarbetena på området Anneberg i Grebbestad. Området köptes för några år sedan av Tanums kommun och motiverar en stor bygggrätt innehållande 16 villatomter och ett stort antal flerbostadshus. Villatomterna kommer att börja säljas under våren 2021 och en första nybyggnation av hyreslägenheter är planerad att kunna ta sin början senare i höst alternativt våren 2022.

I likhet med tidigare år fortsätter vårt arbete med energieffektiviserande insatser i bolagets bostadshus. Insatser som t.ex. nya bergvärmeanläggningar, solpaneler och solcellsanläggning, nya fönster och dörrar och tilläggsisolering, har inneburit kraftigt reducerad energiåtgång.

Tanums Bostäder har fortsatt miljöarbetet och är även under 2020 miljödiplomerade. Tillsammans med Tanums kommun och Rambo AB äger bolaget ett vindkraftverk på Tyft, vilket gör Tanums Bostäder självförsörjande på miljövänlig el.

Jag vill slutligen rikta ett stort tack till bolagets alla duktiga och positiva medarbetare för ett mycket väl utfört arbete. Jag vill även tacka bolagets styrelse och ägare för ett visat intresse och stora engagemang i bolaget.

Björn Berntsson
VD

Marknad

Bostadsmarknad

Tanums kommuns befolkning ökade under 2020 med 71 personer och uppgick den 31 december 2020 till 12 912 personer. I början av 1990 till 2015, ökade antalet kommuninvånare med cirka 543 personer. De senaste fem åren har ökningen uppgått till 571 nya invånare. Kommunen har sedan år 2000 haft ett inflyttningsöverskott på ca 1 200 personer.

Den absolut vanligaste boendeformen i Tanums kommun är egen villa. Idag finns det cirka 9 500 småhus i Tanums kommun. Antalet hyresrätter i flerbostadshus uppgår till drygt 1 300, varav 725 ägs av Tanums Bostäder. Inom kommunen finns även cirka 200 lägenheter med bostadsrätt samt ägarlägenhet, som ägandeform.

Efterfrågan på bostadsmarknaden är fortfarande hög. Tanums Bostäder har idag cirka 2 000 namn i sin bostadskö och vakansgraden är fortfarande låg. För att tillgodose efterfrågan från bland annat ungdomar som önskar flytta hemifrån, nyanlända samt näringsidkare som önskar flytta till kommunen, så ställs krav på att fler bostäder byggs.

Tanums Bostäder har färdigställt 24 nya hyreslägenheter under 2020. Denna gången är det orten Grebbestad som har berikats med en ny huskropp på området Esplanaden. Tanums Bostäder har under de sista 10 åren producerat 134 nya hyreslägenheter.

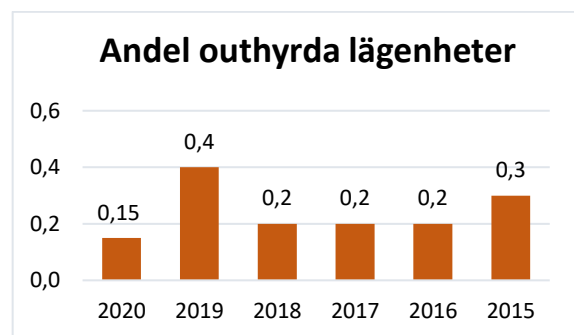
Hyresgäster

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

Tanums Bostäder har under åren genomfört hyresgästundersökningar, för att på så sätt få till sig hur hyresgästerna uppfattar bostadsbolaget och dess medarbetare. Under 2020 genomfördes en undersökning där samtliga hyresgäster gavs möjlighet att lämna synpunkter på vad de tycker om bostadsbolaget när det gäller trivsel och trygghet, utemiljö, tillgänglighet och bemötande. Tanums Bostäder hade även för avsikt att genomföra ett antal hyresgästträffar, men dessa blev inställda på grund av rådande pandemi.

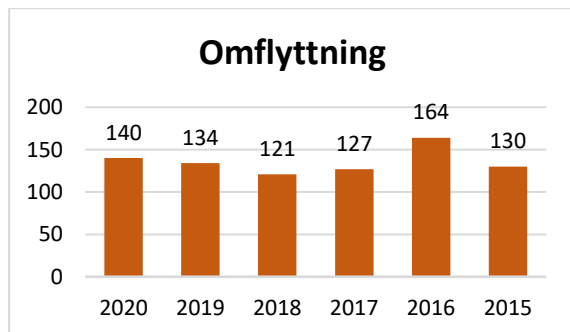
Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter har varit stor. Endast ett fåtal lägenheter har varit outhyrda under 2020. Under delar av året har vakansgraden varit 0. Vakansgraden har under året uppgått till i genomsnitt 0,15 procent.



Omflyttning

Omflyttningen är hög i Tanums Bostäder. Under 2020 har omflyttning skett i 140 av bostadsbolagets lägenheter, jämfört med 134 lägenheter under 2019. Tanums Bostäder har under många år premierat ett kvarboende i bolagets bostadsbestånd och delar årligen ut en s.k. kvarboenderabatt. Att hyresgästerna upplever trivsel och trygghet i sina bostadsområden är en viktig bit i arbetet med att minska omflyttningen. Tanums Bostäder genomför årligen insatser när det gäller att öka trivsel och trygghet i våra bostadsområden. Att låta hyresgästerna vara delaktiga och öka möjligheten till påverkan i vissa projekt, har fungerat som en trivselpåverkande åtgärd. Bostadsbolaget har under hösten anställt en Bovärd för att bland annat arbeta med trivsel- och trygghetsfrågor. Ett antal trivselaktiviteter har varit planerade att genomföras under året, men Covid-19 har bidragit till viss framflyttning. I Tanums kommun är det vanligt att börja sin boendebana med lägenhet och därefter byta till hus eller flytta från kommunen.



Marknadsföring

Tanums Bostäder genomför årligen ett antal lokala marknadsföringsinsatser i annons- och reklamtidningar, på turistinformationer, på websidor m.m. Även den s.k. kvarboenderabatten ingår som en marknadsföringsåtgärd. En kvarboenderabatt är en premiering av bolagets s.k. trogna hyresgäster, d.v.s. hyresgäster som har varit boende hos Tanums Bostäder under en längre tid. Kvarboenderabatten delas ut i december som en engångsutbetalning i form av presentkort alternativt hyresreducering.

Fyra gånger om året delar Tanums Bostäder ut ett sammanfattat nyhetsbrev till bolagets hyresgäster.

Fastigheter

Fastighetsbestånd

Tanums Bostäder har totalt 725 lägenheter fördelade på:

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

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 48 490 kvadratmeter och fördelar sig enligt följande; 44 629 kvadratmeter lägenhetsarea och 3 861 kvadratmeter lokalarea.

Av det totala lägenhetsbeståndet är 187 lägenheter byggda före 1970. 186 lägenheter byggdes under 1970-talet och under 1980-talet samt början av 1990-talet byggdes 114 lägenheter. Bolaget köpte under 1999 ett fastighetsbestånd i Fjällbacka med 71 lägenheter som är byggda under 1980-talet. Under 2009 förvärvade Tanums Bostäder nio lägenheter i Grebbestad. Av bolagets samtliga lägenheter är 204 producerade efter år 2000.

Av bolagets 725 lägenheter är 220 byggda senare än 1990 och 324 lägenheter har byggts om/renoverats under perioden 1990-2019. Tanums bostäder arbetar årligen med att renovera lägenheter med ett tidigt byggnadsår.

Uppvärmning

Tanums Bostäder har under många år genomfört en hel del energieffektiviserande insatser i bolagets fastigheter och detta arbete har fortsatt under 2020. De senaste åren har installation av effektiva värmepumpar och solpanelsystem skett. Samtidigt har gamla oljepannor bytts ut. Även insatser i form av

driftoptimering av värmesystemen har genomförts.

Under 2004 togs en fjärrvärmeanläggning i bruk i Tanumshede, till vilken cirka 334 av bolagets lägenheter har anslutits. Sedan år 2000 har värmesystemen för 300 lägenheter konverterats från oljeuppvärmning eller el till bergvärme/värmepumpar. Ingen av bolagets lägenheter hade under 2016 oljeuppvärmning som enda värmekälla. På några av bolagets områden har olja dock använts endast som "spetsvärme" vid några av bergvärmeanläggningarna. Under året har arbete med ventilationskontroller och radonförebyggande insatser utförts.

Hyresgästfrågor och hyror

Kvalitetsmätning

Tanums Bostäder har genom åren regelbundet genomfört kvalitetsmätningar via hyresgästenkäter. Kundundersökningar som genomförts de senaste åren har visat att en stor del av hyresgästerna är nöjda med sitt boende hos Tanums Bostäder. Under 2020 genomfördes åter en kundundersökning där bolagets hyresgäster gavs möjlighet att svara på ett antal frågor om bland annat trivsel, trygghet, utemiljö, tillgänglighet och bemötande. En enkät eller kundundersökning, är ett bra verktyg för bolaget att införskaffa sig kunskap och kännedom om hur bolagets hyresgäster uppfattar Tanums Bostäders medarbetare. Framförallt när det gäller frågor om trygghet och bemötandet från bolagets medarbetare samt hur de trivs på sina respektive bostadsområden. Tanums Bostäders hyresgäster är totalt sett mycket nöjda med sin hyresvärd. För att ytterligare förbättra tillgängligheten, så har Tanums kommuns kundcenter anlitats. Tanums Bostäder har även anställt en Bovärd som ytterligare ska driva frågor om trivsel i bolagets bostadsområden.

Tanums Bostäder genomför årligen hyresgästträffar på respektive bostadsort och bostadsområde. Ambitionen är att samtliga bolagets hyresgäster årligen ska ges möjlighet att få träffa bostadsbolagets medarbetare. I korthet innebär en hyresgästträff att bostadsbolaget bjuder in hyresgästerna på respektive ort och område, för att bland annat diskutera hur de uppfattar sitt boende och kontakten med Tanums Bostäder. Under det gångna året har tyvärr dessa blivit inställda och orsaken har varit den rådande pandemin. Två gånger per år genomförs träffar med Hyresgästföreningens ombud och dess lokala representanter.

Trygghet i boendet

Enligt undersökningar bland Tanums Bostäders och andra bostadsbolags hyresgäster har det framkommit att två av de viktigaste frågorna för hyresgästerna är känslan av trygghet och säkerhet. Bolaget arbetar ständigt med att öka tryggheten och trivseln för hyresgästerna på bostadsbolagets bostadsområden. En del i detta arbete är att Tanums Bostäder under 2020 har anställt en Bovärd som bland annat ska arbeta med bostadssociala frågor. Utöver de årligt återkommande hyresgästträffarna, så är även en hel del trygghetsvandringar planerade att genomföras på bostadsorterna. En annan viktig del i trygghetsarbetet är att inventera bolagets bostadsområden när det gäller belysningen.

Bostadssocialt avtal

Tanums Bostäder och Tanums kommun undertecknade under 2018 ett bostadssocialt avtal, av vilket framgår att bolaget tagit ett ökat ansvar genom att upplåta lägenheter efter överenskommelse med kommunens Omsorgsförvaltning. Avtalet innebär i korthet att ungefär 10 procent av bostadsbolagets lägenheter kan upplåtas till Tanums kommun med särskilda kontrakt.

Hyror

Bostadshyrorna höjdes från och med den 1 januari 2020 med 1,5 procent, vilket på årsbasis gav ökade intäkter med drygt 740 tkr. Hyreshöjningen är inte tillräcklig för att täcka bolagets kostnadsökningar. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga hyresnivån till ca 1 200 kronor per kvadratmeter och år. Hyresnivån för Tanums Bostäder är över genomsnittet i länet (ca 1 050 kronor) och i riket (ca 1 100 kronor). Förklaringen till den höga hyresnivån i Tanums kommun är höga kostnader för fastighetsskötsel, fjärrvärme, el samt vatten och avlopp.

Organisation och personal

Organisation

Tanums Bostäder har en heltidsanställd VD, anställd personal som sköter uthyrning, förvaltning, fastighetsskötsel, besiktning och övriga kundkontakter. Under hösten 2020 har nyrekrytering skett av en Bovärd (Bostadssocial samordnare) där anställningen är en provanställning under 6 månader.

Vid årets slut har bolaget sju anställda, inklusive VD. Kostnaderna för personalen uppgår till 2 677 tkr, medens kostnader för VD samt styrelsen uppgick till 1 230 tkr.

Bolagets fastighetsskötsel utförs till största delen av externa entreprenörer via upphandlade förvaltnings- och skötselavtal. Vid större underhållsåtgärder och ombyggnationer anlitas entreprenörer efter upphandling. Tanums kommun tillhandahåller stora delar av bolagets administrativa funktioner.

Sjukfrånvaro

Under året har bolagets sjukfrånvaro uppgått till 7,01 procent. Under 2019 uppgick sjukfrånvaron till 4,63 procent och orsaken till ökningen är en långtidssjukskrivning för en personal under våren 2020.

Styrelse och revisorer

Styrelsen för Tanums Bostäder AB väljs av kommunfullmäktige i Tanums kommun. Den styrelse som valdes av kommunfullmäktige i december 2018 tillträdde efter ordinarie bolagsstämma 2019. Vid slutet av 2020 hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

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

Suppleanter:

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

Verkställande direktör:

- Björn Berntsson, Grebbestad

Auktoriserad revisor:

- Kjetil Gardshol, PwC

Lekmannarevisorer:

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

Ersättare:

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

Miljöredovisning

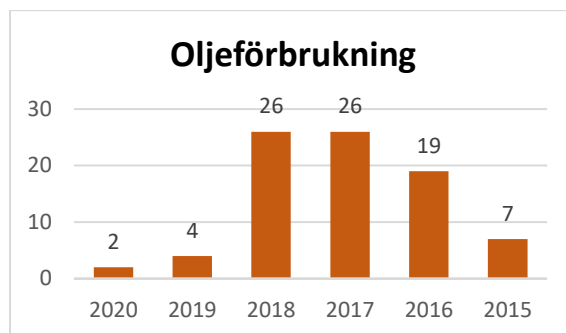
Tanums Bostäder arbetar målmedvetet och långsiktigt för att det i bolagets verksamhet ska skapas en sund och trevlig boendemiljö för nuvarande och framtida hyresgäster. Detta sker genom bolagets ambition om att vara ett föredöme när det gäller miljöfrågor, att återkommande arbeta med dessa frågor, prioritera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

Minskad oljeförbrukning

Tanums Bostäder har under de senaste åren ställt om uppvärmningssystem från olja till andra energislag och energibesparande åtgärder. Detta har inneburit att bolagets oljeförbrukning har minskat. Under åren 2018-2019 har bolaget genomfört stora investeringar i nya bergvärmesystem med solfångare och solcellsanläggning. Under 2020 har ytterligare bergvärmeanläggningar med solpaneler anskaffats.

Under 2020 uppgick oljeförbrukningen till drygt 2 kubikmeter jämfört med 2019; 4 kubikmeter. År 2001 förbrukades 818 kubikmeter olja. Minskningen mellan åren 2001 och 2020 beror dels på energieffektiviseringsåtgärder och dels på att fastigheter med oljeuppvärmning har avvecklats till andra uppvärmningskällor.

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



I tabellen nedan så beskrivs det i tabellform hur många lägenheter som värms upp med respektive värmeslag. Oljeförbrukning har genom åren minskat kraftigt då bolaget i merparten av lägenheterna som tidigare värmdes upp genom olja istället fått värmepumpar installerade.

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Olja	0	0	0	0	0	0
El/värmepump	0	0	0	14	14	16
Bergvärme	332	308	308	285	285	285
Fjärrvärme	379	379	355	365	325	315
Passivhus	14	14	14	14	14	14

Vattenförbrukning

Tanums Bostäder avsätter en del resurser i form av kontinuerligt informationsutlämnande när det gäller att försöka få ner vattenförbrukningen i bolagets lägenheter. Vatten är kostsamt och syftet med dessa insatser är att försöka få bolagets hyresgäster att försöka iaktta försiktighet när det gäller vattenförbrukning. Samma information delges även hyresgästerna i informationsblad samt tas årligen upp till diskussion på bolagets hyresgästräffar. Tanums Bostäder har även vidtagit andra åtgärder för att minska vattenförbrukningen i lägenheterna; installation av besparingsutrustning samt infört individuell mätning i vissa lägenheter. Mellan åren 2019 och 2020 har vattenförbrukningen ökat från cirka 52 000 kubikmeter till 54 000 kubikmeter, vilket delvis har sin förklaring i att ytterligare bostadshus om 24 lägenheter har byggts. Under året har förbrukningsuppgifter tagits fram för respektive fastighet, vilka därefter har analyserats. Vid onormalt hög förbrukning, så har informationsinsatser riktats mot hyresgästerna i den aktuella fastigheten.

Elförbrukning

Bolagets elförbrukning har ökat med nära 50 procent sedan 2002 och uppgick 2019 till cirka 1 800 MWh. Under 2020 uppgick elförbrukningen till cirka 1 700 MWh. Den minskade förbrukningen av el förklaras med en mild vinter samt effekten av bolagets flera energieffektiviseringsåtgärder de senaste åren.

Energibesparing

Under 2020 har energideklarationer framtagits för samtliga bolagets fastigheter. Tillsammans med energideklarationerna, så har även ett åtgärdsförslag lämnats av energikonsulten för ett antal olika energibesparande åtgärder. Under våren 2021 kommer detta arbete att påbörjas.

De senaste åren har Tanums Bostäder genomfört ett stort antal

energibesparingsåtgärder; förbättrad styrning och uppföljning av värmesystemen, tilläggsisolering av fasader och vindar, fönsterbyten, nya entrépartier, installation av IMD (individuell mätning och debitering), nya bergvärmeanläggning och solpaneler.

Vindkraft

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

Solceller

Tanums Bostäder har de senaste åren genomfört utbyte av och nyanskaffning av bergvärmeanläggningar i bostadsbeståndet. I flertalet fall har dessa kompletterats med solpaneler. Vid bolagets senaste nybyggnation i Grebbestad, har solpaneler placerats på den aktuella byggnadens tak.

Återvinning

I eller i nära anslutning till nästan alla av Tanums Bostäders bostadsområden finns kärll eller återvinningsstationer som gör det möjligt för hyresgästerna att källsortera hushållssopor. Avfallet från vårt kontor sorteras numera fullt ut. När det gäller avfallet från våra hyresgäster, så har vi under de senaste åren utökat vår information, både i soprummen och direkt till hyresgästerna via bolagets hemsida och utdelade informationsblad. En del soprum har hanterats mindre bra, vilket har medfört att dessa har stängts. Istället har utvändiga kärlskåp eller inkastluckor monterats i fasaden för att på så sätt få bukt med grovsoporna och uppkomna handhavandefel. Under 2020 har bolaget köpt in ytterligare kärlskåp till ett antal områden. Bolaget har även skaffat utvändiga kärlskåp på det senaste nybyggnadsprojektet på Esplanaden.

Nybyggnation

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

Passivhus i Grebbestad

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

Miljörevision

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

Miljödiplomering

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

Utsikter inför framtiden

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

Efterfrågan på lägenheter är fortfarande stor i Tanums kommun. Tanums Bostäder hade vid årets slut nära 2 000 personer i sin bostadskö. Bolaget har från 2017 nyproducerat nära 90 hyresrätter, men efterfrågan på lägenheter kvarstår. Att skapa ekonomiska förutsättningar för att nyproducera hyreslägenheter är svårt. Vid bolagets tre senaste nyproduktioner har statligt investeringsstöd för nybyggnation av hyresrätter sökts och sedermera beviljats. Tanums Bostäder har under hösten 2020 färdigställt 24 nya hyresrätter i Grebbestad. Av affärsplanen framgår att nybyggnationerna ska vara lokaliserade till affärsmässiga lägen i Tanums kommun.

Tanums Bostäder äger sedan några år två större markområden i Grebbestad. På området Anneberg har markarbetena med att färdigställa vägar och övrig infrastruktur startats och bör vara klart innan sommaren 2021. Området innehåller 16 villatomter och en större byggrätt för flerbostadshus. Avsikten är att villatomterna ska börja säljas under våren 2021. Tanums Bostäder har även för avsikt att under 2021 påbörja nybyggnation av flerbostadshus på området.

Arbetet med att färdigställa förfrågningsunderlaget inför upphandlingen av

mark- och övriga infrastrukturarbeten på Tanums Bostäders andra markområde; Kuseröd, beräknas kunna ske vara klart våren 2021.

Detaljplanarbetet för ett område i Tanumshede centrum har fortsatt under 2020. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2021. Ovanstående tre områden ger bostadsbolaget en möjlighet att bygga cirka 200 nya lägenheter i de båda orterna Tanumshede och Grebbestad.

Bolagets ekonomiska situation är stabil. Den ekonomiska redovisningen av de senaste årens nyproducerade hyresrätter visar på ett bra resultat. Samtidigt ställer allt större kostnadsökningar och fortsatt stort underhållsbehov krav på större hyreshöjningar. Hyreshöjningarna inte riktigt motsvarat kostnadsökningarna de senaste åren. Det är samtidigt nödvändigt att ha en bra balans mellan efterfrågad hyreshöjning och den nivån hyresgästerna kan och är villiga att betala för. Tanums Bostäder lägger stor resurs på att försöka finna kostnadseffektiva lösningar i sin verksamhet, utan att påverka kvalitén negativt.

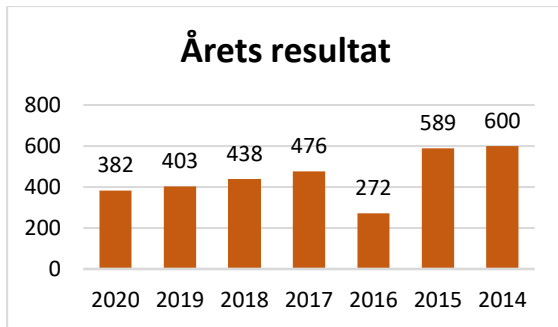
Under 2020 började Tanums Bostäder med att hyra ut bolagets parkeringsplatser. Ändringen innebar att hyresgästerna numera får hyra sin parkeringsplats på bostadsområdet och är därmed garanterad en parkering.

Tanums Bostäder har tillsammans med Tanums kommun och Rambo, byggt ett vindkraftverk. Vindkraftverket driftsattes i början av 2015 och är tänkt att säkra bolagets tillgång av närproducerad miljövänlig el, till en låg kostnad.

Resultatanalys

Årets resultat efter skatt uppgår till 382 tkr. Det positiva resultatet förklaras till stor del av de låga räntekostnaderna samt stabila uthyrningsförhållande.

Det är nittonde året i följd som Tanums Bostäder redovisar vinst. Under perioden 2002-2020 uppgår den samlade vinsten till drygt 23 996 tkr.



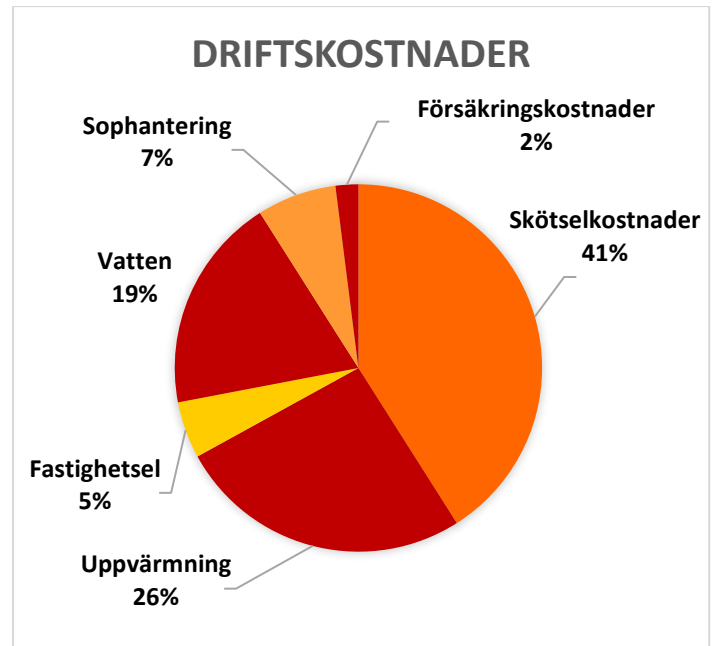
Intäkter

Hysesintäkterna uppgår till 54 489 tkr, efter reducering av hyresbortfall och rabatter. Detta är en ökning med 3 424 tkr (6,3 procent) sedan förra året. Vid fördelningen av hyresintäkterna avser 51 807 tkr hyresintäkterna samt 1 830 tkr lokalhyror/förråd. Intäkter avseende parkeringsplatser, garage etcetera uppgick till 851 tkr. Bostadshyrorna höjdes den 1 januari 2020 med 1,5 procent, vilket på årsbasis gav ökade intäkter med drygt 740 tkr.

Vakansgraden har i genomsnitt under året varit 0,2 procent. Under 2020 har det lämnats hyresrabatter med 200 tkr. De övriga intäkterna uppgår till 2 393 tkr.

Driftskostnader

Driftskostnaderna ökade med 605 tkr under 2020 jämfört med 2019 och uppgår till 17 458 tkr. Ökningen är hänförlig till kostnadsposten; "övriga driftskostnader" och avser till stor del ökade driftskostnader för bolagets vindkraftverk på Tyft och bevakningskostnader i samband med brandincidenterna i Fjällbacka.



Underhållskostnader

Underhållskostnaderna fortsätter att öka jämförelsevis med tidigare år och uppgår till 9 640 tkr. Lägenhetsunderhållet uppgår till 4 051 tkr och det gemensamma fastighetsunderhållet uppgår till 5 589 tkr. Omflyttningar inom bostadsbeståndet har fortsatt varit hög. Omflyttningar medför högre kostnader i form av lägenhetsunderhåll samt administration. Vid större underhållsåtgärder i en lägenhet, har Tanums Bostäder valt att skjuta fram inflyttningsdatumet någon månad. Under året har en hel del underhållsåtgärder genomförts; tak- och fasadbyte, kök- och badrumsrenoveringar, nya ytskikt samt vitvaror. Bolaget drabbades under hösten av ett par brandincidenter på samma bostadsområde i Fjällbacka, vilket bidrar till den ökade underhållskostnaden. Per kvadratmeter uthyrningsbar area uppgick underhållskostnaden till cirka 220 kronor, att jämföras mot drygt 190 kronor under 2019.

Fastighetsskatt

Under 2020 uppgår kostnaden för fastighetsskatt till 1 140 tkr.

Administrationskostnader

De administrativa kostnaderna ökar med 619 tkr jämfört med föregående år och utgör nu till 7 330 tkr. Från Tanums kommun köper bolaget administrativa för cirka 600 tkr årligen. Årets personalkostnader uppgår till 2 677 tkr och kostnaderna för VD och styrelse uppgick till 1 230 tkr.

Avskrivningar

Avskrivningarna har under året ökat och avser nu 12 507 tkr. Ökningen av denna kostnad kan hänföras till de nybyggnation samt renovering som gjorts under året.

Finansnetto

Under 2020 har finansnettot uppgått till – 7 795 tkr. Bolaget betalar ca 1 350 tkr till Tanums kommun för kommunens borgensåtagande avseende Tanums Bostäder. Bolaget har inte erhållit några räntebidrag eller ränteintäkter.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av bolagets kostnader utgör 9 576 tkr kostnader till koncernföretag. Intäkterna för koncernföretag under 2020 uppgår till ca 3 908 tkr.

Vindkraft Tyft

Tanums Bostäder äger tillsammans med Tanums kommun och Rambo AB vindkraftverket Tyft. Tanums Bostäders andel är 32 procent, Tanums kommuns, 63 procent och Rambos, 5 procent. Elproduktionen för hela vindkraftverket uppgick under året till 8 595 000 kWh, vilket är cirka 16 procent högre än den budgeterade produktionen. Elpriserna har under året varierat mellan 21-38 öre/kWh, medan priset för elcertifikat har varierat mellan 0-2 öre/kWh.

Andel Tanums Bostäder 32%	TBAB Årsbudget (Kr)	TBAB Utfall 2020 (Kr)
Intäkter		
Elförsäljning	943 680	568 962
Balanskraft	- 138 240	- 140 654
Säkring av elpriset	-	356 327
Elcertifikat	115 200	-
Återföring värde reglering	-	-
Övriga intäkter	43 840	70 604
Summa intäkter	964 480	855 239
Kostnader		
Drift & underhåll	- 218 560	- 240 510
Nätavgifter	- 137 600	- 127 904
Avskrivningar	- 490 560	- 490 634
Räntor	- 122 880	- 117 653
Övriga kostnader	- 36 480	- 12 502
Summa kostnader	- 1 006 080	- 989 203
Rörelseresultat	- 41 600	- 133 964
Nedskrivning av elcertifikat	-	- 106 221
Resultat efter rabatt	-41 600	- 240 185

Finansiell analys och ställning

Mål och policy

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

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

Finansieringsrisken begränsas genom att bolaget samarbetar med Tanums kommun via ett koncernkonto till vilken en checkkredit på 50 000 tkr är knuten.

Bolaget har ett avtal kring banktjänster med Sparbanken Tanum.

Ränteutveckling

Riksbankens reporänta har under 2020 legat på 0 procent.

Låneskuld

Låneskulden uppgår i bokslutet till 521 880 tkr, vilket innebär en ökning på ca 15 procent jämfört med låneskulden 2019 som uppgick till 451 880 tkr. Nyupplåningen har skett för

att finansiera nybyggnationen av 24 nya lägenheter i Grebbestad och omfattande markarbeten på området Anneberg i Grebbestad. Hela låneskulden är upptagen med kommunal borgen som säkerhet. Av borgensramen för 2020 så var stor del av beloppet utnyttjad vid bokslutstillfället.

Likviditet

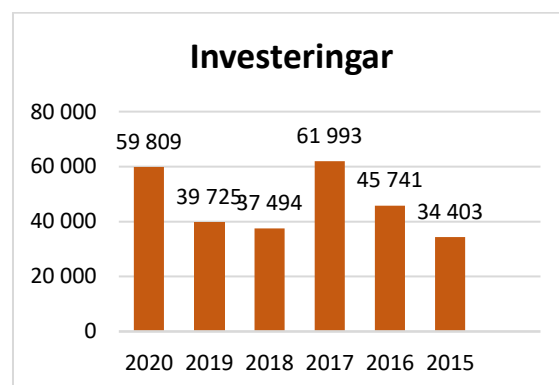
Likviditeten i bolaget består av medel i kassa och bank med 150 tkr.

Soliditet

Bolagets soliditet har minskat från föregående år och uppnår nu 6,3 procent. Minskningen beror främst på den ökade låneskulden. Bolagets egna kapital har genom årets resultat efter skatt på 382 tkr, ökat och uppgår i bokslut 2020 till 23 996 tkr.

Investeringar

Under året har investeringarna uppgått till cirka 59 809 tkr. Ett av de största projekten avser en nybyggnation i Grebbestad för ca 30 320 tkr.



Förvaltningsberättelse

Bolagets verksamhet

Tanums Bostäder jobbar för att på ett effektivt och aktivt sätt, tillhandahålla goda bostäder och lokaler för boende och verka i Tanums kommun. Årets positiva resultat på 1 015 tkr före skatt har framförallt sin förklaring i ökade intäkter samt lägre drifts- och räntekostnader. Poster som har påverkat resultatet negativt är kostnader för lägenhetsunderhåll. Bolaget är tillsammans med Tanums kommun och Rambo delägare i ett vindkraftverk på Tyft, vilket är ett steg i strävan att bli självförsörjande på miljövänlig el.

Väsentliga händelser 2020

- Samtliga lägenheter (99,85 procent) har varit uthyrda under hela året.
- Bostadshyrorna höjdes 1,5 procent (från 1/1-2020).

- Tanums Bostäder har färdigställt 24 nya lägenheter på Esplanaden i Grebbestad.
- Tanums Bostäder har genomfört upphandling och därefter påbörjat mark- och övrigt infrastrukturarbete på området Anneberg i Grebbestad.
- Tanums Bostäder har genomfört en upphandling inför en större renoveringsinsats på området Höjden i Tanumshede. Renoveringen, som omfattar utvändigt renovering av fyra huskroppar, kommer att pågå i två år.
- Tanums Bostäder har genomfört upphandling av bolagets tre skötselavtal. Avtalen löper ut under våren 2021.
- Bolaget har introducerat ett nytt parkeringssystem i orterna Tanumshede, Grebbestad och Fjällbacka. Numera hyr bolagets hyresgäster sin egen parkering.
- Tanums Bostäder har undertecknat köpekontrakt vid köp av fastigheten; Sjökantens i Hamburgsund. Säljare är Tanums kommun och tillträdet sker den 1 januari 2021.

Se Resultatanalys sid 13

Flerårsanalys

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	56 881	52 938	52 651	49 640	47 347	45 456
Driftnetto	21 314	19 908	21 610	19 535	17 986	15 940
Resultat efter finansiella poster	1 015	853	467	683	601	744
Balansomslutning	573 724	503 486	469 728	427 415	375 002	340 112
Investeringar	59 809	39 725	41 427	61 993	45 454	34 403
Likviditet	150	55	120	107	12	11
Låneskuld	521 880	451 880	413 880	375 000	320 000	295 000
Soliditet (%)	6,3	7,1	7,5	8,1	9	10
Antal lägenheter	725	701	677	678	638	630
Uthyrningsbar area, kvm	48 490	42 806	41 814	46 530	45 107	44 600
Outhyrda lägenheter (december)	10	4	2	2	5	2
Medelvakans, procent	0,15	0,4	0,2	0,2	0,2	0,3

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

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgår till 3,08 år. Tanums Bostäder 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.

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 innebär en allt större skattekostnad för Tanums Bostäder.

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

Försäkringar

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

Hyror

Tanums Bostäder och Hyresgästföreningen träffade i februari 2019 ett tvåårigt avtal om en hyreshöjning på 1,4 procent, från och med januari 2019 och 1,5 % från och med 1 januari 2020. Hyreshöjningarna har under den senaste femårsperioden inte varit tillräckliga för att täcka bolagets kostnadsökningar.

Investerings- och underhållsbehov

Bolagets fastighetsbestånd har en ålderssammansättning som gör att underhållsbehovet fortfarande är högt. Under åren 2000-2020 har ombyggnads-/renoveringsinsatser skett av totalt 500 lägenheter. Bolaget har planerat att under 2021 genomföra en större renoveringsinsats i ett bostadsområde i Tanumshede, innehållande 40 lägenheter fördelade på fyra huskroppar.

Skatter, taxor och avgifter

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

Värdering anläggningstillgångar

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

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

Förändring av eget kapital

Antal aktier: 1 000

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång:	10 000	2 000	23 211	403	35 613
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			403	-403	0
Årets resultat:				479	479
Belopp vid årets utgång:	10 000	2 000	23 613	479	36 093

Förslag till vinstdisposition

Företagets ekonomiska ställning och resultat framgår av balansräkningen per den 31 december 2020 och resultaträkningen för perioden 1 januari 2020 – 31 december 2020.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel (Kr)	23 613 349
Årets vinst (Kr)	381 983
	23 994 332

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs 23 994 332 kr.

Resultaträkning

(Belopp i tkr om inget annat anges)

		2020	2019
Nettoomsättning	Not 2		
Hysesintäkter		54 489	51 064
Försäljning fastigheter		-	-
Övriga förvaltningsintäkter		2 393	1 874
Summa nettoomsättning		56 881	52 938
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	Not 3	-17 458	-16 853
Underhållskostnader	Not 4	-9 640	-8 360
Fastighetsskatt		-1 140	-1 108
Avskrivningar & Nedskrivningar	Not 5	-12 507	-11 839
Summa fastighetskostnader		-40 745	-38 160
Bruttoresultat		16 137	14 779
Centrala adm- och försäljningskostnader	Not 6, 7, 8	-7 330	-6 710
Rörelseresultat		8 807	8 068
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 795	-7 216
Resultat efter finansiella poster		1 015	853
Återföring från periodiseringsfond		-	149
Avsättning till periodiseringsfond		-	-
Resultat före skatt		1 015	1 002
Skatt på årets resultat		-633	-599
ÅRETS RESULTAT		382	403

Balansräkning

Tillgångar		2020	2019
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	Not 9	450 621	415 115
Maskiner, inventarier och konst	Not 10	1 434	1 490
Pågående ny- och ombyggnader	Not 11	76 446	64 593
Summa materiella anläggningstillgångar		528 500	481 198
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		40	40
Totala anläggningstillgångar		528 540	481 238
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar		10	106
Förnödenheter och förråd		439	328
Summa Övriga omsättningstillgångar		448	434
Långfristiga fordringar			
Fordringar intresseföretag		-	-
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 132	1 347
Fordringar hos koncernföretag		42 473	11 598
Övriga kortfristiga fordringar		212	8 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	768	617
Summa kortfristiga fordringar		44 585	21 882
Kassa och bank		150	55
Totala omsättningstillgångar		45 184	22 371
Summa tillgångar		573 724	503 608

Eget kapital och skulder		2020	2019
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	Not 13	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		12 000	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		23 614	23 211
Årets resultat		382	403
Summa fritt eget kapital		23 995	23 613
Totalt eget kapital		35 995	35 613
Periodiseringsfonder		-	-
Avsättningar			
Avsättning uppskjuten skatteskuld	Not 14	1 650	1 650
Summa avsättningar		1 650	1 650
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15, 16	521 880	451 880
Summa långfristiga skulder		521 880	451 880
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		1 094	-
Leverantörsskulder		5 320	4 969
Skulder till koncernföretag		495	1 056
Övriga kortfristiga skulder		780	1 108
Förskottsbetalade hyror		1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	6 509	7 331
Summa kortfristiga skulder		14 199	14 465
Totalt kortfristiga och långfristiga skulder		536 079	466 345
Summa eget kapital och skulder		573 724	503 608

Kassaflödesanalys

	2020	2019
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 015	852
Reavinst försäljning fastigheter	-	-
Elcertifikat	96	106
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	12 507	11 839
Skatt på årets resultat	-633	-599
Omklassificering	-	-6 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 985	6 193
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	-111	-38
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-22 704	-3 416
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-266	-5 007
Netto av förändringar i rörelsekapitalet	-23 081	-8 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 096	-2 269
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-59 809	-39 725
Investeringsbidrag	-	-
Försäljning av fastigheter	-	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	3 928
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 809	-35 797
Finansieringsverksamheten		
Inbetalningar från upptagna långfristiga lån	230 000	148 000
Utbetalning för inlösen av långfristiga lån	-160 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	70 000	38 000
Årets kassaflöde	95	-66
Likvida medel vid årets början	55	120
Summa likvida medel vid årets slut	150	55

Redovisningsprinciper

Koncernuppgifter

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

Allmänna redovisningsprinciper

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

Intäkter

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

Hyresavtal

Den huvudsakliga delen av bolagets fastighetsbestånd utgörs av bostadslägenheter. Dessutom finns lokalhyresavtal och avtalens löptid varierar upp till maximalt 3 år med 9 månaders uppsägningstid.

Varulager

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder 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 har minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas i förekommande fall nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Derivatinstrument

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

säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även bolagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Tanums Bostäder AB en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten "Räntekostnader och liknande resultatposter". De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrument. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförliga till derivattransaktioner redovisas brutto i balansräkningen. Information om utestående kontrakt ges i Not 18. För samtliga kontrakt har säkringsredovisning tillämpats.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

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

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i

Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och

resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Leasingavtal

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

Avsättningar

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

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

Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Övriga långfristiga ersättningar

I bolaget förekommer inga långfristiga ersättningar till anställda som varit anställda i koncernen en lång tid utöver exempelvis rätt till jubileumsgåva efter 30 års tjänstgöring. Långfristiga ersättningar redovisas som en skuld bland övriga avsättningar och värderas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Ersättningar vid uppsägning

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet

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

Notförteckning

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Not 1

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

Värdering materiella anläggningstillgångar

Bolaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar i form av investeringar i fastigheter, vindkraftverk och solceller. Bokförda värden bedöms i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs under Redovisningsprinciper ovan. För dessa bedömningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden. För förvaltningsfastigheter se Not 11.

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

HYRESINTÄKTER

Not 2

Uthyrningsenhet	2020	2019
Bostäder	52 025	49 337
Intäkter kabel-TV	584	97
Hysesbortfall	-301	-453
Hysesrabatter	-200	-179
Avskrivna hyresfordringar	-301	-23
Nettohyror	51 807	48 779
Lokaler	2 032	2 282
Hysesbortfall lokaler	-202	-222
Nettohyra lokaler	1 830	2 060
Bilplatser, garage	851	225
Summa hyresintäkter	54 489	51 064
Försäljning tomter, bostadsrättsförening	-	-

Övriga intäkter			
Försäljning värme		216	225
Försäljning el Vindkraft Tyft		993	1 231
Övriga intäkter		1 184	418
Summa förvaltningsintäkter		2 393	1 874
DRIFTSKOSTNADER	Not 3	2020	2019
Skötselkostnader		-7 039	-6 599
Uppvärmning		-4 474	-4 692
Fastighetsel		-829	-824
Vatten		-3 408	-3 313
Sophantering		-1 307	-1 149
Försäkringskostnader		-401	-317
Summa driftskostnader		-17 458	-16 853
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER	Not 4	2020	2019
Underhåll, bostäder, lokaler		-4 051	-5 374
Gemensamt underhåll		-5 589	-2 986
Summa underhållskostnader		-9 640	-8 360
AVSKRIVNINGAR & NEDSKRIVNINGAR	Not 5	2020	2019
Byggnader		-11 081	-10 385
Byggnader standardförbättringar		-	-
Maskininventarier		-1 155	-1 007
Byggnadsinventarier		-271	-447
Summa		-12 507	-11 839
ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	Not 6	2020	2019
Administrativa tjänster		-5 834	-5 140
Försäljningskostnader/marknadsföring		-190	-196
Hysesgästernas medel		-79	-104
VD och styrelsekostnader		-1 230	-1 269
Summa		-7 333	-6 710
Ersättning till revisorer		2020	2019
Revisionsuppdraget		128	312
Summa		128	312

Antal anställda	Not 7	2020	2019
Antal anställda		7	6
Varav män		5	4
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH VD	Not 8	2020	2019
Löner och ersättningar		905	936
Sociala kostnader		324	334
Summa		1 230	1 269
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL ÖVRIGA ANSTÄLLDA			
Löner och ersättningar		2 032	1 960
Sociala kostnader		457	371
Pensionskostnader		188	140
Summa		2 677	2 471
BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	Not 9	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		516 420	464 372
Justering IB		-	-
Årets anskaffning		-	-
Omfört från pågående		47 518	52 048
Årets fastighetsförvärv		-	-
Bokfört värde sålda fastigheter		-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		563 938	516 420
Ingående avskrivningar		-108 183	-98 475
Justering IB		-	-
Avskrivningar		-11 226	-9 708
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-119 410	-108 183
Ingående nedskrivningar		-39 326	-39 326
Årets nedskrivning		-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-39 326	-39 326
Bokfört värde byggnader		405 202	368 911

MARKANLÄGGNINGAR		
Markanläggningar anskaffningsvärde	26 552	25 633
Omfört från pågående	224	919
Årets nyanskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 776	26 552
Ingående avskrivningar	-9 360	-8 377
Årets avskrivningar enl. plan	-1 009	-983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 369	-9 360
Bokfört värde markanläggningar	16 407	17 193
BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	421 609	386 104
Bokfört värde mark	29 012	29 012
Totalt bokfört värde inkl mark	450 621	415 115

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 2020 värderats med hjälp av ett värderingsprogram och den totala värderingen uppgår till 621 mkr. I värderingarna beaktas dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på tio år och en diskonteringsränta före skatt på mellan 4 – 10 %, hyresutvecklingen antogs att vara 2 % per år och fastigheterna förutsattes fortsatt vara uthyrda i sin helhet.

Fastighetsvärdering

Tanums Bostäders fastigheter har i bokslut 2020 ett bokfört värde inklusive mark och markanläggningar på cirka 451 mkr. Bolaget har tidigare år anlitat värderingsföretag för värdering av bolagets fastighetsbestånd. Då några större förändringar som kan antas väsentligt ha påverkat fastigheternas verkliga värde inte har skett under det gångna året, så har ett externt värderingsprogram införskaffats och sedermera använts för bolagets marknadsvärdering. Utfallet av bolagets beräkningar visar att det bedömda marknadsvärdet klart överstiger det bokförda värdet. I värderingen har inte två förvärvade markområden i Grebbestad eller övriga exploateringsområden ingått.

MASKINER, INVENTARIER OCH KONST	Not 10	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		3 120	2 756
Årets anskaffning		-	364
Årets anskaffning konstnärlig utsmyckning		216	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		3 335	3 120
Ingående avskrivningar		-1 630	-1 183
Årets avskrivningar		-271	-447
Utgående ackumulerade avskrivningar		-1 901	-1 630
Bokfört värde maskiner och inventarier		1 434	1 490

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER	Not 11	2020	2019
Ingående pågående renoveringar		64 593	78 901
Pågående investeringar		57 662	37 058
Utrangering pågående investering		-	-
Överfört färdigställda		-45 810	-51 366
Bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer		76 446	64 593

TAXERINGSVÄRDEN	2020	2019
Byggnader	389 416	386 939
Mark	122 035	118 915
Summa taxeringsvärde	511 451	505 854

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	Not 12	2020	2019
Förutbetalda försäkringar		-	351
HBV-återbäring		92	71
Förutbetald lokalhyra		59	59
Förutbetalda tv-abonnemang/bredband		136	47
Övrigt		481	88
Summa		768	617

UPPLYSNINGAR OM AKTIEKAPITAL	Not 13	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 14	2020	2019
Uppskjuten skatteskuld netto		1 650	1 650
Summa		1 650	1 650
SPECIFIKATION AV RÄNTEBINDNINGSTID	Not 15	2020	2019
Räntebindning till			
Ränteförfall 2020		-	158 000
Ränteförfall 2021		133 000	25 000
Ränteförfall 2022		10 000	10 000
Ränteförfall 2023		85 000	50 000
Ränteförfall 2024		108 880	108 880
Ränteförfall 2025		80 000	50 000
Ränteförfall 2026		75 000	50 000
Ränteförfall 2027		30 000	-
Summa		521 880	451 880
DERIVAT		2020	2019
Nominell lånevolym brutto		280 000	295 000
Marknadsvärde 31/12		-11 881	-12 949
MOTPARTER SWAPAVTAL			
Nordea		15 000	15 000
SEB		165 000	180 000
Swedbank		100 000	100 000
Summa		280 000	295 000

STÄLLDA PANTER

Not 16

Bolaget har inga ställda panter. Tanums kommun har beslutat om en borgensram på 521 880 tkr, varav 521 880 tkr var utnyttjad per 2020-12-31.

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Not 17

	2020	2019
Periodiserade leverantörsskulder mm	537	364
Utgiftsräntor	1 808	1 837
Arbetsgivaravgift	112	78
Upplupna löner	3	7
Förutbetalda hyror och avgifter	4 047	4 853
Summa	6 508	7 331

TILLÄGGSUPPGIFTER KONCERN

Not 18

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

INKÖP MELLAN

Not 19

KONCERNFÖRETAG

	2020	2019
Inköp från Tanums kommun	4 851	3 139
Inköp från Rambo	4 725	4 436
Summa	9 576	7 575

FÖRSÄLJNING MELLAN

Not 20

KONCERNFÖRETAG

Försäljning till Tanums Kommun	3 908	4 748
Summa	3 908	4 748

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER
BALANSDAGEN**

Not 21

Den 1 januari kommer Tanums Bostäder att förvärva fastigheten; Sjökatanen, av Tanums kommun för 29 000 tkr. Fastigheten är belägen i orten Hamburgsund.

Under 2021 kommer 16 villatomter att börja säljas på området Anneberg i Grebbestad. På samma område planeras även för byggstart av ett antal hyresrätter.

En större renoveringsinsats kommer att påbörjas på Tanums Bostäder fyra huskroppar på Furuvägen i Tanumshede. Renoveringen som bland annat avser byte av tak, fasad, fönster och dörrar kommer att pågå under minst två år.

Under 2021 kommer upphandlingar att slutföras avseende Tanums Bostäders tre skötselavtal samt mark- och övrigt infrastrukturarbete på området Kuseröd i Grebbestad.

Styrelse och revisorer

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

Tanumshede 2021-03-11



Magnus Bengtsson
Ordförande



Claes G Hansson
Vice ordförande



Vivianne Andersson
Styrelseledamot



Glenn Sandsten
Styrelseledamot



Jan Olsson
Styrelseledamot



Björn Berntsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 17 / 3 -2021.



Kjetil Gardshol
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tanums Bostäder AB för år 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 16-36 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tanums Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-15. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tanums Bostäder AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Uddevalla den 17 mars 2021



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 2020. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

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

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

Tanum den 18 mars 2021


Anita Älgem
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor


Johan Ulriksson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor