

STIFTELSEN ORUSTBOSTÄDER

Org nr 758500-2103

**ÅRSREDOVISNING
2010**

Stiftelsen Orustbostäder
Org nr 758500-2103

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31

Styrelsen för Stiftelsen Orustbostäder avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning – funktionsindelning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16

Förvaltningsberättelse 2010

för

Stiftelsen Orustbostäder

Styrelsen får härmed avgiva berättelse för stiftelsens verksamhet och förvaltning under år 2010.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter

Sven Olsson, Henån
Jörgen Nielsen, Svanesund
Lars Edström, Svanesund
Stig Samuelsson, Svanesund
Henrik Svensson, Varekil

Suppleanter

Nils-Erik Holmström, Mollösund
Claes Nordevik, Svanesund
Ingemar Martinsson, Henån
Catarina Mellberg, Henån
Daniel Petersson, Stillingsön

Revisorer

Ordinarie

Ulla Buhr, Stillingsön
Aukt. Revisor:
Anders Bergman, Göteborg

Suppleanter

Horst Sauer, Henån

Ansvarsområde

Vi har ett ansvar att erbjuda ett så bra och varierat utbud av lägenheter till alla från ungdomar till storfamiljer och pensionärer som kan hitta någonstans att bo och trivas i kommunen.

Det finns alla sorters bostäder hos oss, små lägenheter till stora rymliga våningar.

Vi har lägenheter på alla större platser i kommunen som Svanesund, Varekil, Henån, Ellös, Stocken, Hälleviksstrand, Hermanö, Mollösund och Käringön.

Hos Stiftelsen Orustbostäder kan man anpassa boendet efter livsstilen utan att behöva binda pengar i boendet. Det är en av de stora fördelarna med hyresrätten – att slippa nackdelarna med ägandet. Ett bekvämt och fritt boende.

Viktiga händelser under året

Samtliga tillstånd för att bygga äldreboendet vid Ängsviken är nu klara. Upphandlingen av entreprenaden påbörjades i december. Byggstart i januari-februari 2011. På fastigheten Hasselvägen 1-13 har värmeåtervinning installerats på den centrala frånluftsventilationen med bra resultat. I övrigt har sedvanliga ut- och invändiga underhållsarbeten utförts i fastighetsbeståndet.

Ekonomisk redovisning

	Utfall 2010	Budget 2010	Avvikelse
Hyresintäkter	49 404 000	49 100 000	304 000
Driftskostnader	24 521 400	23 500 000	-1 021 400
Underhållskostnader	6 809 100	5 500 000	-1 309 100
Skatter	1 378 000	1 250 000	-128 000
Kapitalkostnader	<u>15 913 400</u>	<u>18 500 000</u>	<u>2 586 600</u>
	48 621 900	48 750 000	128 100
Överskott	782 100	350 000	432 100

Lägre kapitalkostnader p. g. a. att marknadsräntorna har minskat mer än prognosen. Räntan är på uppgående för 2011 och kommer att medföra successivt högre kapitalkostnader.

Avskrivningarna uppgår till 1,10 % av byggnadsvärdet.

Nybyggnation

Lägenhetsbeståndet uppgår för närvarande till 810 lägenheter och 40 lokaler. Nivån av nybyggnation styrs dels av efterfrågan och dels av stiftelsens finansiella ställning. En nybyggnationstakt på ca 2% av det totala beståndet bör vara rimligt. Det motsvarar ca 15 lägenheter per år. Under 2010 har det inte gjorts någon nybyggnation. Projektering har gjorts för byggstart av Mollösund för 2011 med totalt 4 st. lägenheter.

En högre nybyggnadstakt förutsätter åtgärder för att stärka stiftelsens framtida finansiella ställning.

Stiftelsen har ett ansvar att skapa förutsättningar för åretruntboende i de kustsamhällen som är starkt påverkade av omvandlingen av åretrunthus till fritidsbostäder. Under en femårsperiod planeras nybyggnation på tomter i dessa områden. Förutsättningen för att stiftelsen ska genomföra nybyggnationen i kustsamhällen är att tomter kan upplåtas av kommunen till stiftelsen i attraktiva lägen.

Ekonomiska nyckeltal

	2010	2009	2008	2007
<u>Storlek</u>				
Omsättning(kkr.)	49 403	49 133	48 086	44 351
<u>Betalningsförmåga</u>				
Kassalikviditet	237,0%	183,8%	170,6%	184,9 %
<u>Överlevnadsförmåga</u>				
Soliditet	7,4%	7,1%	6,6%	6,8%
Direkt avkastning	4,9%	5,8%	5,3%	5,1%
<u>Lönsamhet</u>				
Räntabilitet på totalt kapital	3,1%	3,8%	3,8%	3,3%
Räntabilitet på eget kapital	4,7%	8,8%	-4,8%	2,5%
<u>Effektivitet</u>				
Kapitalets omsättningshastighet	0,12	0,12	0,11	0,11

Personalredovisning 2010

Medelantalet anställda har varit följande:

Administration	4,0
Fastighetsskötare	4,5

Personalens sjukfrånvaro fördelar sig enligt följande:

Administrativ personal	41 dagar
Fastighetsskötare	20 dagar

Mål

De viktigaste målen för stiftelsen de närmaste åren är att:

Vara bästa hyresvärden i kommunen
Ytterligare stärka ekonomin
På sikt öka avskrivningarna till 2 %
Utveckla kvalitetsmedvetandet

Måluppfyllelse

Stiftelsen har vid årets slut inga outhyrda lägenheter. Under året har märkts en ökad efterfrågan på lägenheter.

Förvaltning

Antalet förvaltade objekt per 2010-12-31 framgår av följande uppställning:

<u>Område</u>	<u>Lägenheter</u>	<u>Lokaler</u>	<u>Garage</u>	<u>Carport</u>	<u>P-plats</u>	<u>Totalt</u>
Henån	280	6	98	8	201	593
Svanesund	280	21	79	18	154	552
Ellös	133	9	21	15	106	285
Hälleviksstrand	9				10	19
Mollösund	22				14	36
Varekil	48	4	16		25	92
Stocken	14		3		14	31
Hermanö	8					8
Käringön	16					16
Summa	810	40	217	41	524	1632

Ledningens slutsatser och bedömningar avseende 2010

Vi har satsat på att underhålla lägenheterna med 6,8 Mkr för att hålla en bra standard på bostadsbeståndet.

Framtiden

Hyresförhandlingarna för 2011 medför en ökad hyresintäkt med 1,9 % fr.o.m. 1 maj. Fortsatt nybyggnation kan komma att minska i framtiden p g a slopande av investeringsbidrag för hyresrätter. Vidare kommer stigande räntor att påverka hyressättningen vid nybyggnation på ett negativt sätt. Det här kan medföra att man får undersöka eventuellt andra möjligheter för att finansiera nybyggnation.

Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 782 070 kr. Styrelsen föreslår att vinsten balanseras i ny räkning.

Resultat

Stiftelsens resultat och ekonomiska ställning framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar.

NOTHÄNVISNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och god redovisnings-sed. Principerna är oförändrade sedan föregående år.

Kortfristiga fordringar upptas till det belopp, som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Varulagret har värderats enligt LVP.

Någon särredovisning av centrala administrations- och försäljningskostnader har ej gjorts, då de bedömts vara av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild.

Not 1 Hyresintäkter

	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	Grundhyra	Grundhyra	Hyresbortf	Hyresbortf	Netto	Netto
Bostäder	44 354 724	44 083 312	-146 910	-93 759	44 207 814	43 989 553
Lokaler	3 872 507	3 779 151	-166 854	-144 770	3 705 653	3 634 381
Garage, carport	776 330	790 294	-32 381	-30 370	743 949	759 924
P platser	734 690	733 518	-290 330	-278 693	444 360	454 825
	49 738 251	49 386 275	-636 475	-547 592	49 101 776	48 838 683
Därutöver avseende bostäder						
Bränsleavgifter, el					0	0
Tillvalsavgifter					0	0
					0	0
Summa					49 101 776	48 838 683

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Specifikation:

	2010	2009
Ersättning ombyggnadskostnader	4 800	51 836
Återvunna hyresförluster	12 014	4 691
Fastighetsskatt lokal S 9	61 449	57 749
Bidrag för arbetskraft	142 446	143 264
Servicetjänster	46 361	16 007
Övrigt	35 077	20 955
	302 147	294 502

Not 3 Driftskostnader

Specifisering	2010	2009
Reparationer	1 252 823	1 201 147
Fastighetsskötsel	6 307 586	5 071 231
Uppvärmning	3 936 157	3 594 654
Vatten	2 754 350	2 741 229
El	3 563 553	3 602 187
Städning	489 486	530 267
Administration *	3 614 100	4 513 818
Försäkringar	213 079	256 673
Renhållning	1 262 001	1 228 838
Sotningsavgift	81 929	101 711
Hyresgästföreningen	97 200	97 080
Kabel-TV	909 932	892 119
Kundförluster	39 200	120 274
	24 521 396	23 951 228
 *) därav revisionskostnader	 65 708	 66 506
konsultarvoden till revisor	19 315	18 006

Not 4 Planenliga avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar	2010	2009
Byggnader	3 959 828	3 677 430
Inventarier	555 164	558 332
Summa avskrivningar	4 514 992	4 235 762

Inventarier har skrivits av med 20% . Bostadsfastigheter har avskrivits progressivt enligt annuitetsplan.

Not 5 Personal

	2010	2009
Medelantalet anställda har varit följande:		
Administration	4,00	4,00
Fastighetsskötare	4,50	4,50
	8,50	8,50
 Fördelningen män/kvinnor är 71% resp. 29%.		
 Löner och andra ersättningar har utgått med:		
Styrelse och Vd	642 623	601 037
Administrativ personal	979 752	790 987
Fastighetsarbetare	1 526 567	1 429 443
	3 148 942	2 821 467
 Sociala avgifter enligt lag och avtal	 851 538	 812 641
pensionskostnader till övriga anställda	271 313	1 152 778

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Specificering	2010	2009
Fastighetslån	11 608 198	13 235 038
Övriga räntekostnader	10 960	2 731
	11 619 158	13 237 769

Not 7 Uppskjuten skatt

	2010	2009
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	- 122 706	- 154 790
Temporära skillnader avseende anläggningstillgångarnas skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden.		
Uppskjutna skatteskulder	- 14 964 195	- 14 935 357
Uppskjutna skattefordringar	11 835 347	11 929 215
	- 3 128 848	- 3 006 142

Not 8 Anskaffningsvärde m.m. byggnader, mark och markanläggningar

	2010	2009
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	423 239 843	420 131 828
Nyanskaffningar under året	845 921	3 108 015
Investeringsbidrag Kärringön	- 1 002 840	-
Utgående ackumulerade anskaffn.värden	423 082 924	423 239 843
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	39 474 250	35 796 820
Ackumulerad avskrivning såld fastighet		
Årets avskrivningar enligt plan	3 959 828	3 677 430
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	43 434 078	39 474 250
Utgående bokfört resp planenligt värde	379 648 846	383 765 593
Därav Byggnader	366 380 889	370 356 698
Markanläggningar	1 986 094	2 127 031
Mark	11 281 863	11 281 863
Taxeringsvärde		
Byggnader	246 033 000	241 189 000
Mark	74 791 000	71 396 000
Taxeringsvärde totalt	320 824 000	312 585 000

Not 9 Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden

	2010	2009
Nävrekärr 1:89	106 687	1 411 692
Nävrekärr 1:147	-	33 441
Äng 1:195, 1:196	58 473	1 227 716
Svanesund 3:139	18 352	-
Svanesund 2:58	-	159 538
Svanesund 3:256	140 223	266 037
Huseby 6:2	125 000	-
Huseby 6:3	87 500	-
Slätthult 2:8 I	137 500	-
Slätthult 2:8 II	125 000	-
Glimsås 1:269,1:270	41 509	-
Kärringön 1:244	5 677	-
Mollösund 30:1	-	9 591
	845 921	3 108 015

Not 10 Anskaffningsvärde mm på inventarier

	2010	2009
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 392 442	3 336 192
Nyanskaffningar under året	470 250	56 250
Försäljningar/utrangeringar	- 27 375	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 835 317	3 392 442
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	2 615 032	2 056 700
Årets avskrivning	527 789	558 332
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 142 821	2 615 032
Utgående bokfört värde	692 496	777 410

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2010	2009
Kapitalförsäkringar		
Folksam anskaffningsvärde	-	2 073 939
Folksam marknadsvärde	-	2 439 699

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Specificering	2010	2009
Eklunden fast skatt,mm	230 161	168 416
Kabel-TV	46 783	58 924
Räntebidrag	12 007	17 168
Försäkringar, fordon etc	238 301	220 946
Fastighetsskatt o löneskatt	-	-
Eklunden Dagcenter	430 692	-
Kommunen vattenavgift	-	11 600
Vårdcentral Carema	229 370	275 246
Eklunden ombyggnad	229 097	283 277
Fora	12 945	34 262
Övrigt	40 496	61 204
	1 469 852	1 131 043

Not 13 Specifiering av egna kapitalet

	Grund-fond	Bundna-reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2010	2 417 000	9 787 119	10 360 355	22 564 474
Årets resultat 2010			782 070	782 070
Belopp vid årets utgång	2 417 000	9 787 119	11 142 425	23 346 544

Not 14 Långfristiga skulder och förfallotider

Skulder till kreditinstitut	2010	2009
Fastighetslån	370 164 528	369 998 528
Avgår: fastighetslån amortering 2010	- 2 000 000	- 3 050 000
Summa långfristiga skulder	368 164 528	366 948 528
Löptiden på lånen framgår av följande specifikation		
Senare än fem år efter balansdagen	102 500 000	121 500 000
Senare än ett men mindre än fem år efter balansdagen	208 500 000	218 500 000

Not 15 Övriga skulder

Specificering	2010	2009
Hyresgästföreningen	4 275	3 578
Depositionsavgift lägenhetskö	21 000	28 000
Personalens källskatt	66 698	61 325
Mervärdeskatt	165 517	163 671
	257 490	256 574

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Specificering	2010	2009
Förskottsbetalda hyror	3 518 815	3 339 535
Upplupna räntekostnader	5 219 505	6 244 700
Semesterlöneskuld	863 109	914 854
Arbetsgivaravgifter	287 866	261 568
Löneskatt	338 799	279 663
Pensionsskuld	91 877	973 709
Fastighetsskatt	189 443	235 702
Övriga upplupna kostnader	1 937 629	99 713
	12 447 043	12 349 444

Svanesund 2011-03-10

 Sven Olsson
 Ordf

 Jörgen Nielsen

 Lars Edström

 Stig Samuelsson

 Henrik Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011-03-11

 Ulla Buhr
 Revisor

 Anders Bergman
 Auktoriserad revisor

