

Årsredovisning 2019



Kort om Stiftelsen Orustbostäder

Stiftelsen Orustbostäder är en allmännyttig bostadsstiftelse verksam inom Orust kommun.

Stiftelsen har 10 anställda och en nettoomsättning om 76 Mkr. Stiftelsen Orustbostäder bygger, äger och förvaltar bostäder och verksamhetslokaler över hela Orust. Totalt förvaltar stiftelsen 149 bostadsbyggnader med en sammanlagd yta om 57 000 kvm.

Stiftelsens balansomslutning är 504 Mkr.

Innehåll

3	VD har ordet
4-6	Förvaltningsberättelse
7	Resultaträkning
8-9	Balansräkning
10	Kassaflödesanalys
11-16	Noter

Styrelsens säte: Svanesund

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Stiftelsen Orustbostäder

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Org nr 758500-2103

VD har ordet



Vår ö-kommun är en populär plats att bo och verka i. Efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt stor. Under året var uthyrningsgraden för bostäder närmare 100 procent. Stiftelsen Orustbostäder är ett fastighetsföretag med korta beslutsvägar och engagerade medarbetare och hyresgäster. Vår NKI-undersökning visar att trivseln både i våra bostadsområden och lägenheter är mycket stor.

2019 har varit ett händelserikt år. Under trettondagshelgen utbröt en brand i ett flerfamiljshus i Henån. 27 hushåll fick evakueras och vi förlorade 14 lägenheter och hem i branden. Samtliga hyresgäster evakuerades och klarade sig utan fysiska skador. Det var betryggande att se hur Orustborna slöt upp för att stödja de drabbade efter branden, det visar på gemenskapen och omtanken i ett mindre samhälle.

Utmaningarna under året har till stor del handlat om att göra verklighet av våra nyproduktionsprojekt. Under årets andra hälft har vi projekterat och upphandlat nyproduktionen Fyrtornet innehållande 19 lägenheter. Projektet innebär en förtätning på egen mark inom bostadsområden Åsavägen i Henån. Fastigheteten inkluderar även vår första solcellsanläggning för produktion av fastighetsel. Syftet är att sänka våra energikostnader och minska vår klimatpåverkan. Byggstart planeras till våren 2020.

Andra prioriterade nybyggnadsprojekt är återuppbyggnad efter bränderna i Ellös och Henån. I Ellös inväntar vi en ny detaljplan som medger en ändamålsenlig produktion på tomten. I Henån kan vi återuppbygga huset inom gällande detaljplan. Båda projekten har en planerad byggstart till hösten 2020.

Vårt fastighetsbestånd är i fortlöpande behov av upprustning. Under året har vi förstärkt vår förvaltningsorganisation, vilket resulterat i bättre service och högre underhållstakt. Målsättningen är att kunna erbjuda våra hyresgäster och kommuninvånare attraktiva, trygga och väl underhållna fastigheter. Även under nästa år har vi budgeterat för ökat underhåll.

Stiftelsen Orustbostäder gick 2018 med i Allmännyttans klimatinitiativ, vilket syftar till en fossilfri allmännytta till år 2030. Redan nu använder vi endast 100 % grön el från förnybara energikällor. Under året har vi inlett arbetet med att fasa ut förbränning av fossila bränslen i egna pannor, och under nästkommande år kommer vi installera bergvärme i ytterligare tre fastigheter.

Avslutningsvis vill jag tacka våra duktiga medarbetare som genom daglig service skapar trygghet och trivsel i våra bostadsområden. Förutsättningarna för ett gott 2020 är mycket goda.

Martin Hellgren
VD

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamhetsöversikt

Stiftelsen Orustbostäder har sitt säte i Svanesund, Orust kommun. Orustbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger, förvaltar och bygger bostäder och verksamhetslokaler. Stiftelsen står under Länsstyrelsens tillsyn. Orustbostäder har sedan 1962 verkat inom Orust kommun. Styrelsen består av förtroendevalda vilka utses av Orust kommuns beslutande organ. Stiftelsen Orustbostäder är medlem i Sveriges Allmännytta. Sedan 2012 är stiftelsen medlem av inköpsorganisationen HBV. Stiftelsen Orustbostäder är sedan 2018 medlem av FABUR, Fastighetsbranschens centrum för utbildning och rekrytering.

Strategiska mål

Stiftelsen Orustbostäder skall inom Orust kommun med affärsmässiga principer erbjuda hyresgäster attraktiva och trygga boenden, ändamålsenliga och effektiva lokaler samt förvalta och utveckla fastigheter, anläggningar och parkmark. Vi skall vara en attraktiv hyresvärd, där hyresgäster och medborgare är nöjda med vår verksamhet. Vi skall erbjuda ett varierat utbud av bostäder och vi skall vara det trygga och utvecklande fastighetsföretaget.

Marknad

Efterfrågan på hyresrätter har under 2019 varit fortsatt god med låg vakansgrad; nära noll procent. Stiftelsen Orustbostäder tillhandahåller bostäder till ca 12 % av kommunens hushåll. Den låga vakansgraden talar för hyresrätten som boendeform. Hyresrätten är en flexibel och trygg boendeform. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen för 2019 års hyror resulterade i en höjning med i genomsnitt 1,95 procent. Efterfrågan på verksamhetslokaler är fortsatt låg. Stiftelsen fortsätter därför arbetet med att konvertera lokaler till bostäder för att bättre matcha efterfrågan. Under året gjordes en fördjupad analys av bostadskön vilken bl.a. visar att det finns efterfrågan av mindre och därmed billigare lägenheter, något som prioriteras vid nyproduktion.

Förvaltning

Behovet av underhåll de kommande tio åren är omfattande, främst beroende på byggnadsbeståndets åldersstruktur. Det finns även behov av modernisering och anpassning till dagens efterfrågade standard. Planerat underhåll sker löpande och underhållsplanen uppdateras kontinuerligt. Löpande underhåll skall utföras för att upprätthålla en god ekonomi, låg vakansgrad samt ett attraktivt och tryggt boende.

Under året har vi förstärkt förvaltningsorganisationen genom flera nyanställningar, det innebär att vi nu kan utföra mer underhållsarbeten i egen regi och erbjuda bättre service till våra hyresgäster.

Väsentliga underhållsåtgärder under året har varit byte av tak på fastigheterna på Åkebovägen och Ringserödsvägen i Varekil. Vi har också konverterat samtliga stolpbelysningar i området till modern LED belysning. På Konvaljvägen i Svanesund har vi installerat en ny bergvärmearranging. Vi har också utfört flertalet fasadrenoveringar, balkongrenoveringar och utbyte av ventilationsaggregat runt om i fastighetsbeståndet. Under 2019 har Stiftelsen Orustbostäder bibehållit tidigare års höga underhåll. Underhållskostnaderna uppgick till 17,3 Mkr.

Den 5 januari drabbades Stiftelsen Orustbostäder av en brand i ett flerbostadshus innehållande 27 lägenheter på Kaprifolvägen i Henån. 14 lägenheter totalförstördes i branden. Samtliga drabbade hyresgäster har erbjudits ersättningsbostäder inom fastighetsbeståndet. Byggnaderna var fullvärdesförsäkrade. Efter diskussioner med försäkringsbolaget har stiftelsen beslutat att riva den brandskadade delen av byggnaden och återuppföra ett helt nytt hus på platsen. Byggstart är planerad till 2020.

Organisationen förstärktes med en heltidstjänst vilket förbättrar servicen för våra hyresgäster och frigör planeringsresurser för förvaltningsorganisationen. Vi har även anställt ny uthyrningspersonal under året till följd av pensionsavgångar.

Nyproduktion

Nivån av nybyggnation styrs av efterfrågan, stiftelsens finansiella ställning och tillgång till fastighetskrediter men också av tillgången på detaljplanerad byggbar mark. Stiftelsen är en aktiv part i Orust kommuns detaljplanearbete. Stiftelsen är bl.a. delaktig i Orust kommuns detaljplanearbete för Henåns centrum samt Svanesunds centrum.

Stiftelsen har efter inventering av egen byggbar mark funnit flera tänkbara möjligheter till förtäring. Stiftelsen har därför begärt planbesked för flertalet fastigheter. Under sommaren har detaljplanen Åsavägen i Henån vunnit laga kraft och projektering och upphandling har skett under hösten. Byggstart är planerad till april 2020 och byggtiden är beräknad till ett år.

Förvaltningsberättelse 2019

Produktionen består av ett punkthus om fem våningar med 19 lägenheter. Ursprungligen omfattade detaljplanen hela området innehållande tre etapper. Efter det att detaljplanen gick ut på samråd beslöt stiftelsen att lyfta ut etapp ett till en egen detaljplan i syfte att påskynda processen. Detaljplanen för etapp två och tre beräknas vinna laga kraft under 2020/2021.

På Ravinvägen i Ellös har vi under året tagit fram flera förslag för nybyggnation efter branden 2018. Den gällande detaljplan medger inte en ändamålsenlig nyproduktion vilket medfört att vi ansökt om planbesked för fastigheten. Den nya detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2020 och produktionen omfattar 6-8 lägenheter i två plan. Byggnationen förväntas att påbörjas under 2020.

Efter branden på Kaprifolvägen i Henån i januari har stiftelsen beslutat att återuppbygga huset inom gällande detaljplan. Beslutet medför färre lägenheter jämfört med ursprungshuset men bedömningen är att en ny detaljplan för fastigheten medför en alltför tidskrävande process. Byggnationen förväntas att påbörjas under 2020.

Stiftelsens målsättning är att dra nytta av tillgängliga stöd för nyproduktion/ombyggnation av bostadslägenheter. Stöd för nyproduktion av hyresrätter medger lägre hyresnivåer och därmed lägre vakansrisk, då utbudet bättre matchas mot efterfrågan.

Styrelse

Efter kommunvalet 2018 fick stiftelsen en ny styrelse från 2019. Styrelsen har genomfört nio styrelsemöten under året. Styrelsen har också deltagit Sveriges Allmännyttas styrelseutbildning.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning	75 952	67 722	62 170	61 300	59 101
Balansomslutning	504 137	490 267	481 747	477 622	473 862
Kassalikviditet (%)	357,94	283,47	289,37	244,40	223,00
Soliditet (%)	15,98	14,05	11,82	9,38	9,10
Direktavkastning (%)	5	4	4	4	4
Räntabilitet på eget kapital (%)	15	29	9	6	6
Resultat efter finansiella poster	11 709	9 597	5 368	3 337	2 621

Kommunikation

Genom att kommunicera med kunder och övriga intressenter på ett professionellt sätt bygger vi vårt varumärke, stärker hyresrätten som upplåtelseform samt skapar trivsel och trygghet för våra hyresgäster. Under året har vi bl.a. tagit fram ett nytt samarbetsavtal med Orust kommun för att hjälpa till med bostadsförsörjningen för nyanlända och bostadssociala kontrakt. Hemsidan har uppgaderats i syfte att förbättra informationsflödet till hyresgäster och övriga intressenter. Vi har förbättrat möjligheten till felanmälan via webben i syfte att erbjuda fler kontaktvägar till våra hyresgäster och snabbare service. Stiftelsen har också infört möjligheten att logga på "Mina sidor" med BankID.

Vår hyresgästtidning "Orustliv" ges ut fyra gånger per år. Under december genomförde vi en hyresgästundersökning omfattande samtliga hyresgäster. Svarsfrekvensen översteg 60 procent och resulterade i en höjning av NKI-värdet i samtliga kategorier. Stiftelsen har också marknadsfört sin verksamhet i tidningsartiklar, annonser och mässor.

Ekonomi

Stiftelsen Orustbostäder har under året arbetat med att minimera vakanserna gällande lokaler och lägenheter. Stiftelsen har också arbetat aktivt med att begränsa ränterisken i företagets låneportfölj. Vid årets utgång var den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningstiden 3,77 år.

Under året har stiftelsen Orustbostäder utfört en desktop-värdering av fastighetsbeståndet genom Datscha. Marknadsvärdet bedömdes till 702 Mkr vilket motsvarar en justerad soliditet på 37%.

Låga marknadsräntor i kombination med låg vakansgrad har trots höga underhållskostnader och ökade driftskostnader resulterat i goda resultatnivåer.

Förvaltningsberättelse 2019

Viktiga händelser under året

- Åtgärder efter branden på Kaprifolvägen (Henån)
- Färdigställande av en större takentreprenad omfattande fem huskroppar på Åkebovägen (Varekil)
- Färdigställande av en större takentreprenad omfattande två huskroppar på Ringserödsvägen (Varekil)
- Framtagandet av en ny detaljplan för etapp två och tre på Åsavägen (Henån)
- Projektering och upphandling av nybyggnadsprojekt Fyrtornet (Henån)
- Fortsatt låg vakansgrad för lägenheter, nära noll procent
- Fortsatt hög underhållstakt och uppgraderingar av bostadsbeståndet
- Ny bergvärmeanläggning på Konvaljvägen (Svanesund)
- Projekteringen för återuppbyggnad av Ravinvägen 4-10 (Ellös)
- Projekteringen för återuppbyggnad av Kaprifolvägen 20-22 (Henån)

Utblick 2020

Vakansrisken för bostäder bedöms som fortsatt låg; mindre än en procent. Vakanser för verksamhetslokaler förväntas ligga på en låg nivå p.g.a. konvertering av verksamhetsytor till bostäder.

Återuppbyggnad av de fastigheter som förstördes i bränderna på Ravinvägen i Ellös och Kaprifolvägen i Henån är prioriterade. Året kommer till stora delar präglas av de tre nyproduktioner som skall påbörjas i Henån och Ellös.

Vidare fokuserar vi på att höja vår planberedskap i syfte att säkerställa tillgången på byggbar mark. Vi

eftersträvar att bygga på egen mark genom förtätning av befintliga bostadsområden. Syftet är att minska produktionskostnaden genom att dra nytta av befintlig infrastruktur och resurser för att kunna erbjuda attraktiva hyresnivåer.

Det allmänna ränteläget bedöms som fortsatt lågt, men stigande. Vi fortsätter att arbeta för att begränsa stiftelsens ränte- och refinansieringsrisk genom säkring av vår låneportfölj.

Arbetet med att förbättra tillgängligheten till felanmälan/jour samt tryggheten i och omkring det egna boendet fortgår. Under 2019 startade vi upp ett pilotprojekt för grannsamverkan i Svanesund i samarbete med hyresgäster och Polis. Projektet var lyckat och kommer därför spridas till fler bostadsområden under 2020.

Stiftelsen bedömer att underhållskostnaderna kommer att ligga på en fortsatt hög nivå jämfört med tidigare år.

Ledningens slutsatser och bedömningar avseende 2019

Årets positiva resultat beror till stor del på låga räntekostnader och den försäkringsersättning som intäktsförts till följd av branden i Henån. Den ekonomiska vakansgraden har varit låg. Underhållskostnaderna har legat på en fortsatt hög nivå.

Resultat

Stiftelsens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt per 2019-12-31 framgår av nedanstående tabell

Område	Lägenheter	Lokaler	Garage	Carport	P-plats
Henån	288	13	104	8	223
Svanesund	297	41	78	17	181
Ellös	136	12	22	19	93
Varekil	60	4	8	0	44
Hälleviksstrand	9				10
Mollösund	26				20
Stocken	14		3		14
Härmanö	8				8
Summa	838	70	215	44	593

Resultaträkning

	Not	2019	2018
Stiftelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	63 022 071	62 106 035
Övriga förvaltningsintäkter	3	12 930 213	5 616 417
Summa stiftelsens intäkter		75 952 284	67 722 452
Stiftelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-38 920 814	-35 130 774
Övriga externa kostnader		-3 177 912	-3 160 123
Personalkostnader	5	-7 441 048	-7 154 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 903 024	-7 111 860
Övriga rörelsekostnader		-2 181 800	-149 603
Summa stiftelsens kostnader		-58 624 598	-52 707 342
Rörelseresultat		17 327 687	15 015 110
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 179	4 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 660 004	-5 421 228
Summa finansiella poster		-5 618 825	-5 417 163
Resultat efter finansiella poster		11 708 862	9 597 947
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar	7	0	10 576 682
Summa bokslutsdispositioner		0	10 576 682
Resultat före skatt		11 708 862	20 174 629
Årets resultat		11 708 862	20 174 629

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	441 964 858	446 579 042
Inventarier, verktyg och installationer	11	44 594	36 256
Pågående nyanläggningar	10	7 405 124	6 451 727
Summa materiella anläggningstillgångar		449 414 576	453 067 025
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar HBV		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		449 454 576	453 107 025
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m. m.			
Råvaror och förnödenheter		348 496	262 392
Summa varulager		348 496	262 392
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		576 222	340 444
Övriga fordringar		0	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 395 240	5 681 098
Summa kortfristiga fordringar		18 971 462	6 021 589
Kassa och bank			
Kassa och bank		35 362 615	30 875 757
Summa kassa och bank		35 362 615	30 875 757
Summa omsättningstillgångar		54 682 573	37 159 738
SUMMA TILLGÅNGAR		504 137 149	490 266 763

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets början		48 683 645	23 056 821
Förändringar av bundet eget kapital		20 174 629	25 628 921
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets slut		68 858 274	48 685 742
Fritt eget kapital			
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets början		20 174 629	25 628 921
Omföring till bundet eget kapital		-20 174 629	-25 628 921
Årets resultat		11 708 862	20 174 629
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut		11 708 862	20 174 629
Summa eget kapital		80 567 136	68 860 371
Långfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		408 390 000	408 390 000
Summa långfristiga skulder		408 390 000	408 390 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 659 466	5 491 243
Skatteskulder		279 334	141 236
Övriga skulder		536 129	512 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 705 084	6 871 811
Summa kortfristiga skulder		15 180 013	13 016 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		504 137 149	490 266 763

Kassaflödesanalys

	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	11 708 864	9 597 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9 084 823	7 261 463
Betald skatt	138 376	141 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	20 932 063	17 000 599
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	-86 104	53 927
Förändring av kundfordringar	-235 778	-100 524
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 714 142	-4 116 688
Förändring av leverantörsskulder	3 166 126	-313 563
Förändring av kortfristiga skulder	-1 142 932	-906 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 919 233	11 617 649
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 432 375	-19 665 614
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 432 375	-19 665 614
Årets kassaflöde	4 486 858	-8 047 965
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	30 875 757	38 923 722
Likvida medel vid årets slut	35 362 615	30 875 757

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	77
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Direktavkastning (%)

Driftnetto dividerad med fastigheternas anskaffningsvärde.

Räntabilitet på eget kapital (%)

Årets resultat dividerad med justerat eget kapital.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Noter

Not 2 Hyresintäkter

	2019	2019	2019	2018	2018	2018
	Grundhyra	Hyresbortf	Netto	Grundhyra	Hyresbortf	Netto
Bostäder	56 143 740	-240 955	55 902 785	55 398 611	-60 830	55 337 780
Lokaler	5 462 041	-68 856	5 393 185	5 187 446	-126 627	5 060 819
Garage, carport	959 402	-37 205	922 197	951 359	-25 645	925 714
P platser	1 164 604	-360 700	803 904	1 129 112	-347 391	781 721
	63 729 787	-707 716	63 022 071	62 666 528	-560 493	62 106 034

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2019	2018
Återvunna hyresförluster	15 953	9 002
Fastighetsskatt lokal S 9	108 400	101 650
Bidrag för arbetskraft	0	78 394
Servicetjänster	135 661	305 272
Försäkringsersättning	12 670 180	5 102 087
Övrigt	19	20 012
	12 930 213	5 616 417

Not 4 Råvaror och förnödenheter

	2019	2018
Underhållskostnader	14 204 018	11 212 627
Reparationer	3 746 187	3 216 075
Fastighetsskötsel	5 091 844	4 862 570
Uppvärmning	3 257 087	3 435 866
Vatten	3 915 015	3 776 675
El	2 930 284	2 744 088
Städning	498 063	554 583
Fastighetsavgifter	1 698 947	1 550 267
Försäkringar	542 123	740 779
Renhållning	2 197 985	2 152 933
Hyresgästföreningen	117 216	127 216
Kabel-TV	722 045	757 095
	38 920 814	35 130 774

Noter

Not 5 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	10	10

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Fastighetslån	4 635 260	4 399 331
Borgensavgift	1 020 976	1 020 976
Övriga räntekostnader	3 768	921
	5 660 004	5 421 228

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Förändring av överavskrivningar	0	10 576 682
	0	10 576 682

Not 8 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	536 823 546	519 462 207
Inköp/omklassificeringar	3 074 445	17 961 643
Försäljningar/utrangeringar	-1 510 107	-600 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	538 387 884	536 823 546
Ingående avskrivningar	-90 244 504	-84 033 864
Försäljningar/utrangeringar	711 088	450 701
Årets avskrivningar	-6 889 610	-6 661 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 423 026	-90 244 504
Utgående redovisat värde	441 964 858	446 579 042

Noter

Not 9 Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden

	2019	2018
Svanesund 3:167	39 902	
Nävrekärr 1:89	2 309 543	
Henån 1:272	-1 510 107	5 318 930
Svanesund 3:167	0	12 311 457
Huseby 6:2	0	-600 304
Svanesund 2:29	725 000	0
	1 564 338	17 030 083

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	6 451 727	5 234 531
Inköp	4 913 871	23 135 153
Omklassificeringar	-3 960 474	-21 917 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 405 124	6 451 727
Utgående redovisat värde	7 405 124	6 451 727

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 797 850	1 998 895
Inköp	21 752	45 320
Försäljningar/utrangeringar		-246 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 819 602	1 797 850
Ingående avskrivningar	-1 761 594	-1 998 895
Försäljningar/utrangeringar		246 365
Årets avskrivningar	-13 414	-9 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 775 008	-1 761 594
Utgående redovisat värde	44 594	36 256

Noter

Not 12 Eget kapital

	Grund-fond	Reserv-fond	Fond för yttre underhåll	Fond för inre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid							
räkenskapsårets							
början	4 464 529	44 021 213	100 000	100 000	0	20 174 629	68 860 371
Årets resultat					20 174 629	-20 174 629	
Omfört till/från							
bundet eget							
kapital		20 174 629			-20 174 629		
Kapitalisering						11 708 862	11 708 862
Belopp vid							
räkenskapsårets							
slut	4 464 529	64 195 842	100 000	100 000	0	11 708 862	80 567 136

Not 13 Långfristiga skulder

	2019	2018
Fastighetslån	408 390 000	408 390 000
	408 390 000	408 390 000
Löptiden på lånen framgår enligt följande specifikation		
Senare än fem år efter balansdagen	128 000 000	39 390 000
Senare än ett år men mindre än fem år efter balansdagen	195 890 000	269 000 000

Fastighetslånen avses refinansieras i den takt de förfaller till betalning

Svanesund 2020-02-25

Maths Gustavsson

Ordf

Sten Inge Kedbäck

Vice ordf

Soraya Zarza Lundberg

Styrelseledamot

Ingemar Talje

Styrelseledamot

Ulla-Britt Bagge

Styrelseledamot

Martin Hellgren

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-04

Per Modin

Auktoriserad revisor

Arne Lindström

Förtroendevald revisor



Fjordbacken, Varekil
Byggår: 2015



Styrelse

Ordinarie ledamöter

**Maths Gustavsson
Sten Inge Kedbäck
Soraya Zarza Lundberg
Ingemar Talje
Ulla-Britt Bagge**

Suppleanter

**Mats Arvidsson
Agneta Melin
Ulf Sjölander
Dan Wikström
Börje Pettersson**

VD

Martin Hellgren

Revisorer

Ordinarie revisorer

Arne Lindström

Revisorsuppleanter

**Birgit Strömberg
Hans-Åke Höber**

Auktoriserad revisor

Per Modin, Ernst & Young AB

Stiftelsen Orustbostäder, Box 33, 472 21 Svanesund
Telefon 0304-79 94 00, Fax 0304-453 04
www.orustbostader.se
Besöksadress: Centrumhuset, Svanesund



Orustbostäder