

Årsredovisning 2014





Innehåll

3	VD:s kommentarer
4-6	Förvaltningsberättelse
7	Resultaträkning - funktionsindelning
8-9	Balansräkning
10	Kassaflödesanalys
11-16	Noter

Stiftelsen Orustbostäder

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Org nr 758500-2103

VD:s kommentarer



Stiftelsen Orustbostäder har som uppgift att fylla en allmännyttig funktion inom Orust kommun. Vi erbjuder ett bra och varierat utbud av hyreslägenheter och lokaler. Att ständigt arbeta med att se till våra hyresgästers behov är viktigt för oss. Detta i sin tur för med sig ökad trivsel samt att nya hyresgäster önskar flytta in till Orust kommun.

Vi arbetar fokuserat på att hela tiden ta fram planer för nyproduktion av lägenheter.

Att projektera och producera nya lägenheter har präglat vårt fokus under året. Till detta kommer givetvis vårt fortsatta arbete med att upprätthålla en hög nivå på vårt befintliga bestånd. Då vi kunnat konstatera att våra hyresgäster har önskemål om en trivsamt nivå på våra grönområden har vi under 2014 koncentrerat både kraft och ekonomiska medel på detta.

Förvaltningsberättelse 2014

Styrelsen får härmed avgiva berättelse för stiftelsens verksamhet och förvaltning under år 2014.

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, Mollösund och Hermanö.

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

- Svanesund – förvärv av tomten Svanesund 7:64.
- Varekil – nyproduktion av 12 lägenheter på Tegen har påbörjats.
- Försäljning av 16 lägenheter på Karingön.
- Uppgradering av lägenheter fortsätter som planerat.
- Miljöinventeringar och utbildningar med fokus på vår miljöpåverkan har skett löpande under året.
- Sökt permutation för revidering av stadgar.

Ekonomisk redovisning

	Utfall 2014	Budget 2014	Avvikelse
Hysesintäkter	57 163 800	56 422 600	741 200
Resultat fastighetsförsäljning	9 589 000	6 500 000	3 089 000
	66 752 800	62 922 600	3 830 200
Driftskostnader	30 105 800	28 022 900	-2 082 900
Underhållskostnader	9 209 800	7 140 000	-2 069 800
Skatter	3 649 900	1 500 000	-2 149 900
Kapitalkostnader	16 229 400	18 945 000	2 715 600
	59 194 900	55 607 900	-3 587 000
Överskott	7 557 900	7 314 700	243 200

Kapitalkostnaderna är lägre eftersom marknadsräntorna har minskat mer än vad som är budgeterat. I början av 2015 har räntan sjunkit till en historisk låg nivå och förväntas att ligga kvar på den nivån. Det medför att kapitalkostnaderna kommer att minska för 2015.

Avskrivningarna enligt plan uppgår till 1,25 % av byggnadens anskaffningsvärde.

Förvaltningsberättelse 2014

Nybyggnation

Lägenhetsbeståndet uppgår för närvarande till 827 lägenheter och 41 lokaler. En minskning från ifjol då beståndet på 16 lägenheter har avyttrats på Karingön. 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. I Varekil har nyproduktion av 12 st lägenheter på Tegen påbörjats. För framtida byggnation har förvärv av tomten Svanesund 7:64 gjorts.

En högre nybyggnadstakt förutsätter åtgärder för att stärka framtida finansiell 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

	2014	2013	2012	2011
Storlek				
Omsättning(kkr.)	57 164	55 532	54 291	49 899
Betalningsförmåga				
Kassalikviditet	246,3%	139,8%	135,1%	203,4 %
Överlevnadsförmåga				
Soliditet	8,5%	7,3%	7,1%	6,7%
Direkt avkastning	6,8%	4,6%	5,8%	4,5%
Lönsamhet				
Räntabilitet på totalt kapital	4,2%	2,9%	3,5%	2,6%
Räntabilitet på eget kapital	24,2%	4,0%	6,9%	-6,5%
Effektivitet				
Kapitalets omsättningshastighet	0,12	0,12	0,12	0,11

Den ekonomiska förbättringen i jämförelse med föregående år beror på försäljning av Karingön.

En marknadsundersökning per 2012-12-31 har gjorts av fastighetsbeståndet där värdet uppgår till ca 648 Mkr (med tillägg för Svanesund S14). Justerad soliditet blir då ca 38,1%.

Personalredovisning 2014

Medelantalet anställda har varit följande:

Administration	4,0
Fastighetsskötare	6,0

Personalens sjukfrånvaro fördelar sig enligt följande:

Administrativ personal	14 dagar
Fastighetsskötare	140 dagar

Förvaltningsberättelse 2014

Förvaltning

Antalet förvaltade objekt per 2014-12-31 framgår av följande uppställning

Område	Lägenheter	Lokaler	Garage	Carport	P-plats	Totalt
Henån	300	8	103	8	217	636
Svanesund	286	21	79	18	170	574
Ellös	136	9	22	15	104	286
Hälleviksstrand	9				10	19
Mollösund	26				20	46
Varekil	48	3	16		25	92
Stocken	14		3		14	31
Härmanö	8				8	16
Summa	827	41	223	41	568	1 700

Mål

De viktigaste målen för stiftelsen de närmaste åren är att:

- Hålla vakansnivån för bostäder fortsatt låg.
- Arbeta aktivt på att sänka vakansnivån på lägenheter, lokaler och parkeringsplatser.
- Stärka soliditeten genom bra förvaltningsresultat.
- Utveckla kvalitetsmedvetandet.
- Arbeta aktivt med marknadsföring av hyresrätten och stiftelsen Orustbostäder.
- Vara en hyresvärd som uppskattas för hög boendekvalitet och servicegrad.
- Arbeta aktivt med att ta fram planer för nyproduktion av hyresrätter inom kommunen.

Måluppfyllelse

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

Ledningens slutsatser och bedömningar avseende 2014

Årets positiva resultat beror till stor del på försäljningen av våra fastigheter på Karingön. Till detta har vi haft en fortsatt utveckling på räntenivåerna. Stiftelsen bedriver en offensiv hantering av den befintliga låneportföljen, vilket under året resulterat i ett positivt utfall.

Underhållskostnaderna har ökat kraftigt på grund av vattenskadorna, ökat yttre underhåll och löpande utbyte av värme pannor.

Stort fokus ligger även på den dagliga driften med dess upphandlingar. Ett noggrant arbete med styrning av de olika upphandlingarna som förekommer har visat positivt resultat på utfall av underhållsbudgeten.

Utblick 2015

Hyresförhandlingarna för 2015 medför en ökad hyresintäkt med i genomsnitt 0,9 % av lägenheterna. De nya hyrorna gäller från och med 1 januari 2015.

Vi kommer att färdigställa 12 st nyproducerade lägenheter i Varekil vilka har en hög standard och en fantastisk utsikt. Detta kommer att höja hyresrättens anseende samt vara till glädje för nyinflyttade hyresgäster. Produktionen kommer vara färdigställd den 1 september 2015.

För att marknadsföra stiftelsen Orustbostäder satsar vi på löpande information till våra hyresgäster och marknaden i form av en hyresgästtidning. Denna publikation ges ut fyra gånger per år. Vår hemsida uppdateras kontinuerligt.

Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 7 557 851 kr. Styrelsen föreslår att vinsten balanseras i ny räkning.

Resultat

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

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	56 902 267	55 148 762
Övriga förvaltningsintäkter	2	261 491	383 704
Summa nettoomsättning		57 163 758	55 532 466
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 5	-30 105 838	-28 449 800
Underhållskostnader		-9 209 765	-6 084 192
Fastighetsskatt		-1 344 329	-1 352 484
Avskrivningar	4	-5 981 811	-6 068 797
Summa fastighetskostnader		-46 641 743	-41 955 273
Bruttoresultat		10 522 015	13 577 193
Jämförelsestörande poster			
Resultat vid försäljn.av fastigh.		9 589 001	-
Rörelseresultat		20 111 016	13 577 193
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		113 122	313 465
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		-	-
Räntekostnader och liknande poster	6	-10 360 725	-12 633 730
Resultat efter finansiella poster		9 863 413	1 256 928
Bokslutsdispositioner			
Avskrivning utöver plan		-	-
Uppskjuten skatt	7	-2 305 562	188 925
Årets resultat		7 557 851	1 445 853

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,9	405 886 501	422 723 643
Inventarier	10	175 672	386 632
Pågående nyanläggningar		16 754 299	7 383 771
		422 816 472	430 494 046
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar HBV		40 000	40 000
Summa anlägggn. tillgångar		422 856 472	430 534 046
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		62 186	30 186
Bränslelager		131 755	247 011
		193 941	277 197
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		383 087	220 034
Kundfordringar		15 211	13 385
Övriga fordringar		170 727	
Förutbetalda kostn och upplupna intäkter	11	1 722 121	1 203 424
		2 291 146	1 436 843
Kassa och bank		51 160 454	20 234 997
Summa omsättningstillgångar		53 645 541	21 949 037
SUMMA TILLGÅNGAR		476 502 013	452 483 083

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	12		
Bundet eget kapital			
Grundfond		2 417 000	2 417 000
Reservfond		9 787 119	9 787 119
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		12 702 636	11 256 783
Årets resultat		7 557 851	1 445 853
Summa eget kapital		32 464 606	24 906 755
Obeskattade reserver		10 576 682	10 576 682
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	5 354 563	3 049 001
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Fastighetslån	13	406 406 600	396 456 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		5 166 703	4 209 300
Övriga skulder	14	3 757 867	364 341
Upplupna kostn och förutbetalda intäkter	15	10 774 992	10 920 604
Summa kortfristiga skulder		21 699 562	17 494 245
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		476 502 013	452 483 083
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter som ställts för egna skulder till kreditinstitut		-	-
Ej belånade panter är 84 218 000		-	-

Kassaflödesanalys

Indirekt metod

	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	20 111 015	12 593 793
Avskrivningar	5 981 811	6 068 797
	26 092 826	18 662 590
Erhållen ränta	113 123	313 465
Erlagd ränta	-10 360 725	-11 650 330
	15 845 224	7 325 725
Ökning/minskning varulager	83 256	-78 072
Ökning/minskning kundfordringar	-164 879	-9 907
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-689 424	201 338
Ökning/minskning leverantörsskulder	942 159	1 281 071
Ökning/minskning övriga kortfr. rörelseskulder	3 263 157	-1 541 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 279 493	7 178 410
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 718 985	-19 251 709
Försäljning av fastigheter	18 414 749	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 695 764	-19 251 709
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	10 000 000
Amortering av skuld	-49 800	-53 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 950 200	9 946 050
Årets kassaflöde	30 925 457	-2 127 249
Likvida medel vid årets början	20 234 997	22 362 246
Likvida medel vid årets slut	51 160 454	20 234 997

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och god redovisningssed. 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.

Avskrivningsprinciperna för fastigheter har ändrats från annuitetsavskrivning till avskrivning enligt plan fr.o.m. 2012.

not 1 Hyresintäkter

	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	Grundhyra	Grundhyra	Hyresbortf	Hyresbortf	Netto	Netto
Bostäder	51 979 315	50 432 496	-472 800	-318 756	51 506 515	50 113 740
Lokaler	4 295 334	3 997 187	-161 142	-183 884	4 134 192	3 813 303
Garage, carport	784 201	788 765	-44 436	-55 915	739 765	732 850
P platser	879 475	786 802	-357 680	-297 933	521 795	488 869
	57 938 325	56 005 250	-1 036 058	-856 488	56 902 267	55 148 762
Därutöver avseende bostäder						
Bränsleavgifter, el					0	0
Tillvalsavgifter					0	0
					0	0
Summa					56 902 267	55 148 762

not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Specifikation	2014	2013
Arbetsmarknadsförsäkring Fora	-	-
Återvunna hyresförluster	21 905	14 910
Fastighetsskatt lokal S 9	61 449	61 449
Bidrag för arbetskraft	144 333	268 999
Servicetjänster	18 671	13 101
Övrigt	15 133	25 245
	261 491	383 704

Noter

not 3 Driftskostnader

Specificering	2014	2013
Reparationer	1 434 958	1 164 185
Fastighetsskötsel	8 397 287	7 335 645
Uppvärmning	3 627 550	3 521 928
Vatten	3 562 427	3 364 523
El	2 687 998	3 011 287
Städning	549 402	484 803
Administration	6 831 621	6 768 706
Försäkringar	342 517	251 524
Renhållning	1 698 330	1 485 501
Sotningsavgift	171 947	29 420
Hysesgästföreningen	119 520	119 520
Kabel-TV	676 318	718 796
Kundförluster	5 963	193 962
	30 105 838	28 449 800

not 4 Planenliga avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar	2014	2013
Byggnader	5 770 851	5 846 587
Inventarier	210 960	222 210
Summa avskrivningar	5 981 811	6 068 797

Inventarier har skrivits av med 20% . Bostadsfastigheter har avskrivits enligt plan med 1,25%.

not 5 Personal

Medelantalet anställda har varit följande	2014	2013
Administration	4,00	4,00
Fastighetsskötare	6,00	7,00
	10,00	11,00

Fördelningen män/kvinnor är 80% resp. 20%.

Löner och andra ersättningar har utgått med:

Styrelse och Vd	1 030 274	979 170
Administrativ personal	1 238 884	1 045 071
Fastighetsskötare	1 689 941	1 932 053
	3 959 099	3 956 294

Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 214 794	1 248 585
Pensionskostnader anställda	481 317	537 846

Noter

not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Specificering	2014	2013
Fastighetslån	9 342 462	11 644 332
Borgensavgift	1 008 000	983 400
Övriga räntekostnader	10 263	5 998
	10 360 725	12 633 730

not 7 Uppskjuten skatt

	2014	2013
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	2 305 562	188 925
Temporära skillnader avseende anläggningstillgångarnas skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden.		
Uppskjutna skatteskulder	-12 610 424	-12 610 424
Uppskjutna skattefordringar	7 255 861	9 561 423
	-5 354 563	-3 049 001

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

	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	482 007 579	461 860 193
Nyanskaffningar under året	7 348 458	20 147 386
Försäljningar under året	-19 042 273	-
Utgående ackumulerade anskaffn.värden	470 313 764	482 007 579
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	59 283 936	53 437 349
Ackumulerad avskrivning såld fastighet	-627 524	
Årets avskrivningar enligt plan	5 770 851	5 846 587
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	64 427 263	59 283 936
Utgående bokfört resp planenligt värde	405 886 501	422 723 643
Därav		
Byggnader	387 044 792	409 522 995
Markanläggningar	1 759 846	1 918 785
Mark	17 081 863	11 281 863

Noter

not 9 Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden

	2014	2013
Svanesund 7:64	6 900 000	-
Henån 1:272	-	150 351
Härmanö 2:189	-	360 000
Henån 1:172	50 000	-
Ång 1:195,1:196	206 531	-
Svanesund S14	10 119	19 637 035
Huseby 6:3	55 000	-
Svanesund 7:43	97 831	-
Varekil 1:179	28 977	-
	7 348 458	20 147 386

not 10 Anskaffningsvärde m.m. på inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 338 872	4 236 646
Nyanskaffningar under året	-	102 226
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 338 872	4 338 872
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 952 240	3 730 030
Årets avskrivning	210 960	222 210
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	4 163 200	3 952 240
Utgående bokfört värde	175 672	386 632

Noter

not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Specificering	2014	2013
Eklunden fast skatt,mm	412 898	206 449
Kabel-TV	55 809	57 198
Försäkringar, fordon etc	395 096	-
Fastighetsskatt	306 024	303 540
Eklunden Dagcenter	254 004	298 176
Vitec	160 731	-
Vårdcentral Carema	45 866	91 742
Eklunden ombyggnad	12 377	77 324
Underhåll, serviceavtal	12 788	51 276
Företagsfordon	11 517	42 401
Övrigt	55 011	75 318
	1 722 121	1 203 424

not 12 Specifiering av egna kapitalet

	Grund-fond	Bundna-reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2014	2 417 000	9 787 119	11 256 783	24 906 755
Årets resultat 2014				7 557 851
Belopp vid årets utgång	2 417 000	9 787 119	11 256 783	32 464 606

not 13 Långfristiga skulder och förfallotider

Skulder till kreditinstitut	2014	2013
Fastighetslån	408 406 600	398 456 400
Byggnadskreditiv	-	-
Avgår: fastighetslån amortering 2015	-2 000 000	-2 000 000
Summa långfristiga skulder	406 406 600	396 456 400
Löptiden på lånen framgår av följande specifikation		
Senare än fem år efter balansdagen	-	80 000 000
Senare än ett men mindre än fem år efter balansdagen	234 000 000	136 890 000

Noter

not 14 Övriga skulder

Specificering	2014	2013
Rune Berntsson, Svanesund 7:64	3 450 000	-
Depositionsavgift lägenhetskö	20 000	44 630
Fackavgifter, övrigt	6 221	864
Personalens källskatt	109 407	111 589
Mervärdesskatt	172 239	207 258
	3 757 867	364 341

not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader

Specificering	2014	2013
Förskottsbetalda hyror	3 960 382	3 861 722
Upplupna räntekostnader	3 677 255	4 422 313
Semesterlöneskuld	647 601	437 528
Arbetsgivaravgifter	312 820	254 859
Löneskatt	120 172	130 481
Pensionsskuld	94 000	81 844
Fastighetsskatt	138 002	138 002
Övriga upplupna kostnader	1 824 760	1 593 855
	10 774 992	10 920 604

Svanesund 2015-03-04

Sven Olsson

Ordf

Claes Nordevik

Stig Samuelsson

Ann-Christin Olofsson

Hans Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-03-05

Birgit Strömberg

Revisor

Anders Bergman

Auktoriserad revisor





Styrelse

Revisorer

Ordinarie ledamöter

Sven Olsson
Ordf, Henån

Claes Nordevik
Svanesund

Ann-Christin Olofsson
Kårekile

Stig Samuelsson
Kårekile

Hans Pettersson
Gullholmen

Suppleanter

Sickan Johansson
Stillingsön

Jan Sedström
Varekil

Anders Forsberg
Strömsholm

Mats Arvidsson
Ellös

Orvar Martinsson
Brunnefjäll

Ordinarie revisorer

Birgit Strömberg
Säckeback

Anders Bergman
Aukt. Revisor, Göteborg

Revisorsuppleant

Horst Sauer
Henån

Stiftelsen Orustbostäder, Box 33, 472 21 Svanesund
Telefon 0304-450 15, Fax 0304-453 04
www.orustbostäder.se
Besöksadress: Centrumhuset

