

Stiftelsen Orustbostäder
Org nr 758500-2103

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31

Styrelsen för Stiftelsen Orustbostäder avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-8
Resultaträkning – funktionsindelning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-18

60 SS *[Signature]*

[Signature]

Förvaltningsberättelse 2012

för

Stiftelsen Orustbostäder

Styrelsen får härmed avgiva berättelse för stiftelsens verksamhet och förvaltning under år 2012.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter

Sven Olsson, Henån
Jörgen Nielsen, Svanesund
Nils-Erik Holmström, Mollösund
Stig Samuelsson, Stillingsön
Martin Göransson, Henån

Suppleanter

Marie Hedberg, Henån
Bo Nordberg, Svanesund
Ann-Christin Olofsson, Stillingsön
Mats Arvidsson, Ellös
Orvar Martinsson, Henån

Revisorer

Ordinarie

Anders Arnell, Henån
Aukt. Revisor:
Anders Bergman, Göteborg

Suppleanter

Horst Sauer, Henån

60 55 H. N. 870

l 3

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 lägenheter.

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

Mollösund – nytt flerbostadshus innehållande 4 lägenheter färdigställt och inflyttat.

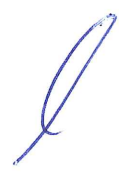
Henån – nytt trygghets- och äldreboende i Ängsviken färdigställdes i början av året. Inflyttning skedde under februari.

Svanesund – produktion av nytt gruppboende startades. Produktionen omfattar 6 st lägenheter beräknas vara färdigställda under sommaren 2013.

Uppgradering av lägenheter samt allmänna utrymmen påbörjades under året.

Ted Lärnhem tillträdde som ny VD 1 november 2012.

SS  N. J. H.

Ekonomisk redovisning

	Utfall 2012	Budget 2012	Avvikelse
Hysesintäkter	54 292 000	51 500 000	2 792 000
Driftskostnader	26 580 000	24 600 000	-1 980 000
Underhållskostnader	5 200 000	6 500 000	1 300 000
Skatter	2 000 000	1 700 000	-300 000
Kapitalkostnader	<u>20 400 000</u>	<u>18 700 000</u>	<u>-1 700 000</u>
	54 180 000	51 500 000	-2 680 000
Överskott	112 000	0	112 000

Högre kapitalkostnader p. g. a. att avskrivningarna har ökat mer än prognosen, då avskrivningar över plan har gjorts med 1,5 Mkr. Räntan är på nedåtgående för 2012 och kommer att medföra successivt lägre kapitalkostnader för 2013.

Avskrivningarna enligt plan uppgår till 1,25 % av byggnadens anskaffningsvärde. Sammantaget har avskrivningar gjorts med 1,6% .

Nybyggnation

Lägenhetsbeståndet uppgår för närvarande till 838 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 2012 har nyproduktion av lägenheter färdigställts i Mollösund och i Ängsviken, Henån.

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.

SO SS *[signature]* N-E H.

[signature] *[initials]*

Ekonomiska nyckeltal

	2012	2011	2010	2009
<u>Storlek</u>				
Omsättning(kkr.)	54 291	49 899	49 403	49 133
<u>Betalningsförmåga</u>				
Kassalikviditet	135,1%	203,4%	237,8%	183,8 %
<u>Överlevnadsförmåga</u>				
Soliditet	7,1%	6,7%	7,4%	7,1%
Direkt avkastning	5,8%	4,5%	4,9%	5,8%
<u>Lönsamhet</u>				
Räntabilitet på totalt kapital	3,5%	2,6%	3,1%	3,8%
Räntabilitet på eget kapital	6,9%	-6,5%	4,7%	8,8%
<u>Effektivitet</u>				
Kapitalets omsättningshastighet	0,12	0,11	0,12	0,12

En marknadsvärdering per 2012-12-31 har gjorts av fastighetsbeståndet där värdet uppgår till c:a 628 Mkr (560-690 Mkr). Justerad soliditet blir då c:a 37,9 %.

Personalredovisning 2012

Medelantalet anställda har varit följande:

Administration	4,0
Fastighetsskötare	5,5

Personalens sjukfrånvaro fördelar sig enligt följande:

Administrativ personal	10 dagar
Fastighetsskötare	89 dagar

Widman 50

Q 3

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.

Arbeta aktivt med marknadsföring av hyresrätten och Stiftelsen.

Vara en hyresvärd som uppskattas för hög boendekvalitet och servicegrad.

Framtagande av koncept för produktion av hyresrätter. Målet med detta koncept är att hitta en form för låg produktionskostnad och bra hyresnivå.

Måluppfyllelse

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

Förvaltning

Antalet förvaltade objekt per 2012-12-31 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	301	6	103	8	201	593
Svanesund	280	21	79	18	154	552
Ellös	136	9	21	15	106	285
Hälleviksstrand	9				10	19
Mollösund	26				14	36
Varekil	48	4	16		25	92
Stocken	14		3		14	31
Hermanö	8					8
Käringön	16					16
Summa	838	40	222	41	524	1632

SO SS *[signature]* N.F.H.

[signature]

Ledningens slutsatser och bedömningar avseende 2012

Vi har satsat på att underhålla och uppgradera lägenheterna för att hålla en bra standard på bostadsbeståndet.

Utblick 2013

Hyresförhandlingarna för 2013 medför en ökad hyresintäkt för lägenheter med varmhyra på 2,4 % samt för lägenheter med kallhyra på 2,2%.

De nya hyrorna gäller från och med 1 mars 2013.

Vi kommer arbeta för att ta fram ett koncept gällande byggnation av hyresrätter. Syftet med detta koncept är att hitta möjligheter till nyproduktion av nya lägenheter till låg produktionskostnad och attraktiv hyressättning.

En energiöversyn kommer att utföras under året för att identifiera möjligheter och risker. Syftet är även att säkerställa en optimal drift kostnadsmässigt och upplevelsemässigt.

En miljöinventering kommer att utföras under året, av såväl fastigheter som organisation.

Fastigheterna med dess allmänna ytor skall vara en säker plats att vistas i för våra hyresgäster. Därför kommer vi att inventera samtliga ytor ur en säkerhetsaspekt.

Under 2013 kommer en NKI(nöjd kundindex) mätning att utföras. Denna mätning kommer vara ett fortsatt underlag för åtgärdsplaner samt budgetarbete.

För att marknadsföra Stiftelsen Orustbostäder kommer vi satsa på löpande information till våra hyresgäster och marknaden i form av en hyresgästtidning. Denna publikation kommer att ges ut fyra gånger per år.

Vår hemsida kommer fortsatt att uppdateras.

SO SS H. N. & J.

L J

Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 111 899 kr. Styrelsen föreslår att vinsten balanseras i ny räkning.

Resultat

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

50 ss *[signature]* N.E.H.

[signature]

RESULTATRÄKNING FÖR ÅR 2012

	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	53 781 021	49 605 247
Övriga förvaltningsintäkter	2	509 965	293 635
Summa nettoomsättning		54 290 986	49 898 882
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 5	- 26 582 409	- 24 684 168
Underhållskostnader		- 5 220 475	- 8 364 803
Fastighetsskatt		- 1 426 964	- 1 264 658
Avskrivningar	4	- 6 052 447	- 4 619 033
Summa fastighetskostnader		- 39 282 295	- 38 932 662
Bruttoresultat		15 008 691	10 966 220
Jämförelsestörande poster			
Resultat vid försäljning av fastigh.		-	-
Rörelseresultat		15 008 691	10 966 220
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		411 521	755 540
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		2 179	104 222
Räntekostnader och liknande poster	6	- 13 238 008	- 13 786 930
Resultat efter finansiella poster		2 184 383	- 1 960 948
Bokslutsdispositioner			
Avskrivning utöver plan		- 1 490 000	1 490 000
Uppskjuten skatt	7	- 582 484	473 406
Årets resultat		111 899	2 458

60 SS *[Signature]*

[Signature]

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2012

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,9	408 422 844	375 383 507
Inventarier	10	506 616	731 792
Pågående nyanläggningar		8 381 674	36 196 778
		417 311 134	412 312 077
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar HBV		40 000	-
Summa anlägg. tillgångar		417 351 134	412 312 077
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		24 750	24 750
Bränslelager		174 375	291 264
		199 125	316 014
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		205 535	96 221
Kundfordringar		17 977	12 179
Förutbetalda kostn och upplupna intäkter	11	1 404 761	2 120 176
		1 628 273	2 228 576
Kassa och bank		22 362 246	37 249 063
Summa omsättningstillgångar		24 189 644	39 793 653
SUMMA TILLGÅNGAR		441 540 778	452 105 730

80 SS *[Signature]* N.E.H.

[Signature] 3

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2012

EGET KAPITAL OCH SKULDER

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

11 144 883

11 142 425

Årets resultat

111 899

2 458

Summa eget kapital

23 460 901

23 349 002

Obeskattade reserver

10 576 682

9 086 682

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

7

3 237 926

2 655 442

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Fastighetslån

13

386 510 350

397 609 950

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 000 000

2 000 000

Leverantörsskulder

2 928 229

4 640 531

Övriga skulder

14

295 293

272 094

Upplupna kostn och förutbetalda intäkter

15

12 531 397

12 492 029

Summa kortfristiga skulder

17 754 919

19 404 654

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

441 540 778

452 105 730

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter som ställts för egna skulder till kreditinstitut

-

-

Ej belånade panter är 71 912 000

-

-

50

SS J. N. 888

L 3

Kassaflödesanalys 2012**Indirekt metod****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster
Avskrivningar

Erhållen ränta
Erlagd ränta

Ökning/minskning varulager
Ökning/minskning kundfordringar
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar
Ökning/minskning leverantörsskulder
Ökning/minskning övriga kortfr. rörelseskulder
Kassaflöde från den löpande verksamheten

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar
Förvärv finansiella anläggningstillgångar
Kassaflöde från investeringsverksamheten

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån
Amortering av skuld
Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

	2012	2011
	15 008 691	10 966 221
	7 542 447	4 619 033
	22 551 138	15 585 254
	413 700	859 762
-	13 238 008	- 12 914 380
	9 726 830	3 530 636
	116 889	- 121 866
-	115 112	247 653
	715 415	- 650 324
-	1 712 302	2 734 731
	62 569	- 812 960
	8 794 289	4 927 870
	- 12 541 506	- 34 666 089
-	40 000	-
	- 12 581 506	- 34 666 089
	-	29 445 422
-	11 099 600	-
	- 11 099 600	29 445 422
	- 14 886 817	- 292 797
	37 249 063	37 541 860
	22 362 246	37 249 063

60 SS *[Signature]* N. S. H.

[Signature]

NOTHÄNVISNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och god redovisningssed. Principerna är ändrade sedan föregående år med avseende på avskrivning av byggnad.

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

	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	Grundhyra	Grundhyra	Hyresbortf	Hyresbortf	Netto	Netto
Bostäder	49 065 847	44 977 528	-82 529	-131 265	48 983 318	44 846 263
Lokaler	3 776 640	3 807 288	-175 960	-225 254	3 600 680	3 582 034
Garage, carport	792 695	713 140	-54 115	-20 362	738 580	692 778
P platser	765 399	764 363	-306 956	-280 191	458 443	484 172
	54 400 581	50 262 319	-619 560	-657 072	53 781 021	49 605 247
Därutöver avseende bostäder						
Bränsleavgifter, el					0	0
Tillvalsavgifter					0	0
					0	0
Summa					53 781 021	49 605 247

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Specifikation:

Arbetsmarknadsförsäkring Fora
Återvunna hyresförluster
Fastighetsskatt lokal S 9
Bidrag för arbetskraft
Servicetjänster
Övrigt

2012	2011
91 422	-
15 261	8 308
61 449	61 449
130 539	147 312
168 390	49 817
42 904	26 749
509 965	293 635

50

55

N. E. H.

L R

Not 3 Driftskostnader

Specificering	2012	2011
Reparationer	1 037 187	1 724 471
Fastighetsskötsel	6 251 690	6 281 814
Uppvärmning	4 178 858	3 085 669
Vatten	2 999 318	3 070 635
El	3 449 681	3 024 182
Städning	447 064	451 795
Administration	4 773 558	4 449 877
Försäkringar	247 807	238 827
Renhållning	1 298 224	1 235 255
Sotningsavgift	60 946	35 592
Borgensavgift	970 800	-
Hysesgästföreningen	138 952	148 069
Kabel-TV	674 481	757 243
Kundförluster	53 843	180 739
	26 582 409	24 684 168

Not 4 Planenliga avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar	2012	2011
Byggnader	5 737 932	4 265 339
Inventarier	314 515	353 694
Summa avskrivningar	6 052 447	4 619 033

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

Not 5 Personal

Medelantalet anställda har varit följande:

Administration	4,00	4,00
Fastighetsskötare	5,50	4,50
	9,50	8,50

Fördelningen män/kvinnor är 71% resp. 29%.

Löner och andra ersättningar har utgått med:

Styrelse och Vd	1 291 656	844 783
Administrativ personal	1 038 550	891 057
Fastighetsskötare	1 777 872	1 481 988
	4 108 078	3 217 828

Sociala avgifter enligt lag och avtal
Pensionskostnader anställda

	1 199 256	848 616
	425 145	118 430

60
SS *[Signature]* N. E. H.

[Signature]

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Specificering	2012	2011
Fastighetslån	13 230 544	13 867 083
Övriga räntekostnader	7 464	10 967
	13 238 008	13 878 050

Not 7 Uppskjuten skatt

	2012	2011
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	582 484	473 406
Temporära skillnader avseende anläggningstillgångarnas skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden.		
Uppskjutna skatteskulder	- 15 004 811	- 15 005 520
Uppskjutna skattefordringar	11 766 885	12 350 078
	- 3 237 926	- 2 655 442

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

	2012	2011
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	423 082 924	423 082 924
Nyanskaffningar under året	40 360 669	-
Investeringsbidrag Ängsviken	- 1 583 400	-
Utgående ackumulerade anskaffn.värden	461 860 193	423 082 924
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	47 699 417	43 434 078
Ackumulerad avskrivning såld fastighet		
Årets avskrivningar enligt plan	5 737 932	4 265 339
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	53 437 349	47 699 417
Utgående bokfört resp planenligt värde	408 422 844	375 383 507
Därav		
Byggnader	395 436 759	362 256 487
Markanläggningar	1 704 220	1 845 157
Mark	11 281 863	11 281 863
Taxeringsvärde		
Byggnader	263 937 000	242 528 000
Mark	74 529 000	76 809 000
Taxeringsvärde totalt	338 466 000	319 337 000

50

SS  N. & H

Not 9 Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden

	2012	2011
Nävrekärr 1:89	1 160 682	-
Nävrekärr 1:147	-	-
Röra-Ång 1:241	28 775 483	-
Svanesund 3:139	795 757	-
Svanesund 2:58	-	-
Svanesund 3:256	-	-
Huseby 1:40 1:41	149 675	-
Huseby 6:3	-	-
Slätthult 2:8 I	-	-
Slätthult 2:8 II	-	-
Glimsås 1:270	2 081 887	-
Kärringön 1:244	-	-
Mollösund 5:423	5 813 785	-
	38 777 269	-

Not 10 Anskaffningsvärde mm på inventarier

	2012	2011
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 147 307	3 835 317
Nyanskaffningar under året	89 339	392 990
Försäljningar/utrangeringar	-	- 81 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 236 646	4 147 307
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 415 515	3 142 821
Årets avskrivning	314 515	353 694
Försäljningar/utrangeringar	-	- 81 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 730 030	3 415 515
Utgående bokfört värde	506 616	731 792

60 SS *[Signature]* N-2 H

[Signature]

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Specificering	2012	2011
Eklunden fast skatt, mm	186 949	201 946
Kabel-TV	54 459	49 839
Räntebidrag	-	6 946
Försäkringar, fordon etc	262 841	255 836
Fastighetsskatt	229 060	391 366
Eklunden Dagcenter	342 348	386 520
KPA Pension	3 243	302 181
Vårdcentral Carema	137 618	183 494
Eklunden ombyggnad	135 504	189 684
Bygg Bengt Orust AB	-	116 136
Övrigt	52 740	36 228
	1 404 762	2 120 176

Not 12 Specifiering av egna kapitalet

	Grund-fond	Bundna-reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2012	2 417 000	9 787 119	11 144 883	23 349 002
Årets resultat 2012			111 899	111 899
Belopp vid årets utgång	2 417 000	9 787 119	11 256 782	23 460 901

Not 13 Långfristiga skulder och förfallotider

Skulder till kreditinstitut	2012	2011
Fastighetslån	388 510 350	373 609 950
Byggnadskreditiv	-	26 000 000
Avgår: fastighetslån amortering 2012	- 2 000 000	- 2 000 000
Summa långfristiga skulder	386 510 350	397 609 950

Löptiden på lånen framgår av följande specifikation

Senare än fem år efter balansdagen	5 500 000	67 890 000
Senare än ett men mindre än fem år efter balansdagen	205 700 000	240 500 000

Not 14 Övriga skulder

Specificering	2012	2011
Hyresgästföreningen	-	1 500
Depositionsavgift lägenhetsskö	35 743	20 500
Fackavgifter	2 511	
Personalens källskatt	98 289	105 846
Mervärdeskatt	158 750	144 248
	295 293	272 094

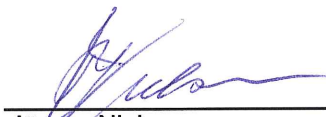
50 85 *[Signature]*

[Signature]

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Specificering	2012	2011
Förskottsbetalda hyror	3 658 733	3 607 602
Upplupna räntekostnader	5 652 128	6 092 055
Semesterlöneskuld	654 910	968 657
Arbetsgivaravgifter	304 721	333 496
Löneskatt	80 804	81 924
Pensionsskuld	88 230	95 166
Fastighetsskatt	138 002	138 002
Övriga upplupna kostnader	1 953 869	1 175 127
	12 531 397	12 492 029

Svanesund 2013-03-12

Sven Olsson
Ordf

Jörgen Nielsen



Stig Samuelsson

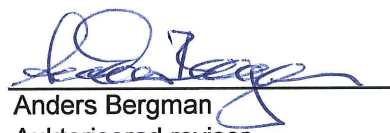


Nils-Erik Holmström



Martin Göransson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-03-22

Anders Arnell
RevisorAnders Bergman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Orustbostäder
Org.nr 758500-2103

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Stiftelsen Orustbostäder för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur stiftelsen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i stiftelsens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Stiftelsen Orustbostäder för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförförordnandet.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om huruvida vi vid vår granskning funnit att någon ledamot i styrelsen handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförförordnandet. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande.

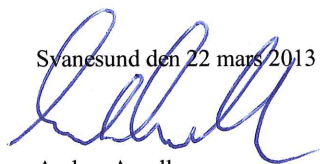
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförförordnandet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Styrelseledamöterna har inte handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförförordnandet.

Syvenesund den 22 mars 2013



Anders Arnell
Revisor



Anders Bergman
Auktoriserad revisor