

Årsredovisning 2021



Kort om Stiftelsen Orustbostäder

Stiftelsen Orustbostäder är en allmännyttig bostadsstiftelse verksam inom Orust kommun.

Stiftelsen har 11 anställda och en nettoomsättning om 70 Mkr. Stiftelsen Orustbostäder bygger, äger och förvaltar bostäder och verksamhetslokaler över hela Orust. Totalt förvaltar stiftelsen 150 bostadsbyggnader med en sammanlagd yta om 59 000 kvm.

Stiftelsens balansomslutning är 512 Mkr.

Innehåll

3	VD har ordet
4-6	Förvaltningsberättelse
7	Resultaträkning
8-9	Balansräkning
10	Kassaflödesanalys
11-15	Noter

Styrelsens säte: Svanesund

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Stiftelsen Orustbostäder

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31

Org nr 758500-2103

*Omslagsbild: Kaprifolvägen 20-22, Henån.
Klart våren 2022.*

VD har ordet



Under året som gått har världen till stor del präglats av Coronapandemin och det är därför glädjande att ansträngningarna att minska sjukdom och lidande nu har gett resultat och att samhället kan öppna upp på nytt. Stiftelsen Orustbostäder har också genom hårt arbete och anpassade arbetssätt lyckats genomföra planerade reparation- och underhållsåtgärder samtidigt som vi värnat om vår personal och våra hyresgäster under pandemin.

Nyproduktionen "Fyrtornet" på Åsavägen i Henån färdigställdes under året och våra hyresgäster flyttade in den 1 september. Huset var vid färdigställandet fullt uthyrt vilket bådär gott för kommande nyproduktioner. Under året har vi också påbörjat byggnationen av 13 nya lägenheter på Kaprifolvägen i Henån, projektet färdigställs under vintern 2021/2022 och våra nya hyresgäster flyttar in den 1 april. Efterfrågan på lägenheterna var stor och samtliga lägenheter är uthyrda. I december påbörjades markarbetena för vårt nya hus på Ravinvägen i Ellös, sammanlagt blir det åtta nya lägenheter i ett loftgångshus om två våningar. Huset beräknas att färdigställas under vintern 2022.

År 2018 gick Stiftelsen Orustbostäder med i Allmännyttans klimatiniciativ som syftar till lägre energiförbrukning och en fossilfri allmännytta till år 2030. Som ett led i arbetet utvecklade vi under året vår sista oljeeldade värmeanläggning till förmån för en modern bergvärmeanläggning som drivs med grön elkraft. I våra nyproduktioner installeras solcellsanläggningar på taken för grön produktion av fastighetsel och energibalansberäkningar visar att energibehovet i nyproduktionerna nästan halverats mot gällande myndighetskrav.

Vi arbetar för att stärka hyresrätten som boendeform, ett bekvämt och bekymmersfritt boende som passar alla faser i livet. Inom Stiftelsen Orustbostäder erbjuder vi ett varierat utbud av bostäder och vi eftersträvar trygga bostadsområden med hög trivsel, en målsättning som visat sig bära frukt när vi mäter kundnöjdheten bland våra hyresgäster. Samtidigt ser vi vikten av att fylla en social funktion, en viktig del i allmännyttans uppdrag. Vi arbetar därför nära Orust kommun, polis och socialtjänst – ett samarbete som även ger resultat vad gäller social hållbarhet.

Stiftelsen Orustbostäder har under året levererat ett gott resultat och ökande soliditet trots rekordstora reparations- och underhållskostnader till följd av sommarens skyfall. 2021 har också präglats av stora investeringar i nyproduktioner vilka uteslutande kunnat finansierats utan att öka Stiftelsens fastighetskrediter. Marknaden för hyresrätten på Orust är fortsatt ljus, låga vakanser talar för hyresrätten som boendeform och fortsatt nyproduktion. Först ut är projektet Triangeln i Svanesund med planerad byggstart under 2022.

För att upprätthålla en god förvaltning och förverkliga våra planer krävs engagerad personal. Det har vi verkligen här på Stiftelsen Orustbostäder. Jag vill rikta ett stort tack till alla våra medarbetare som varje dag gör sitt yttersta för att vårda våra fastigheter och finnas till hands för våra kunder. Jag vill även tacka styrelsen och Orust kommun för deras intresse och engagemang i Stiftelsen Orustbostäder. 2022 blir ett produktivt år som vi med spänning ser fram emot.

Martin Hellgren
VD

Förvaltningsberättelse 2021

Verksamhetsöversikt

Stiftelsen Orustbostäder är en allmännyttig bostadsstiftelse 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 i Allmännyttans inköpsorganisation HBV (Husbyggnadsvaror). Stiftelsen Orustbostäder är sedan 2018 medlem av FABUR, Fastighetsbranschens centrum för utbildning och rekrytering och Allmännyttans klimatinitiativ som bl.a. strävar efter en fossilfri allmännytta till år 2030.

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.

Marknaden

Efterfrågan på hyresrätter har under 2021 varit fortsatt god med låg vakansgrad; nära noll procent. Det genomsnittliga antalet sökande per vakans har dock minskat för andra året i rad. En anledning till den minskade efterfrågan tros vara en allmän osäkerhet kopplad till den pågående pandemin. 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 2021 års hyror resulterade i en höjning med i genomsnitt 1,2 procent. Efterfrågan av verksamhetslokaler är fortsatt låg. Analyser av bostadskön visar att det finns efterfrågan av mindre och därmed billigare lägenheter, något som prioriteras vid nyproduktion. Vid färdigställandet av 19 nyproducerade lägenheter på Åsavägen i Henån var samtliga lägenheter uthyrda.

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 juli drabbades delar av Orust av stora skyfall vilka resulterade i omfattande översvämningsskador på fastigheter i Svanesund, Varekil och Henån. Totalt vattenskadades 37 objekt (bostäder, lokaler, förråd allmänna utrymmen). Samtliga skador återställdes under höst/ vinter och drabbade hyresgäster har återinflyttat. Stiftelsens fastighetsförsäkring täckte delar av uppkomna skador.

Väsentliga underhållsåtgärder under året har varit byte av tak på Hallonvägen i Ellös och målning av etapp två på Ekebovägen i Svanesund. Vi har också utfört flera större asfalterings- och dräneringsarbeten. På Eklunden i Svanesund har vi fasat ut den sista oljeeldade värmepannan i fastighetsbeståndet till förmån för en ny bergvärmeanläggning, ett viktigt steg i målsättningen att bli fossilfria till år 2030. Vi har också utfört flertalet fasadrenoveringar, balkongrenoveringar och utbyte av ventilationsaggregat runt om i fastighetsbeståndet. LSS-boendena på Styrmanvägen och Konvaljevägen har helrenoverats under perioden. Under 2021 har Stiftelsen Orustbostäder bibehållit tidigare års höga underhållstakt. Underhållskostnaderna uppgick till 21,2 Mkr.

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 förtätning. Stiftelsen har därför begärt planbesked för flertalet fastigheter i både Svanesund och Henån. Under hösten färdigställdes bygget av Fyrtornet i Henån. Produktionen består av ett punkthus om fem våningar med 19 lägenheter. På inflyttningsdagen den 1 september var samtliga lägenheter uthyrda.

Under hösten har vi påbörjat nyproduktionen på Ravinvägen i Ellös. Produktionen omfattar ett loftgångshus med 8 lägenheter i två plan med tillhörande komplementbyggnad och parkering. Inflyttning är planerad till vintern 2022/2023.

Förvaltningsberättelse 2021

Nyproduktionen på Kaprifolvägen har pågått under året. Projektet omfattar 13 lägenheter samt renovering av intilliggande hus. Produktionen påbörjades under vårvintern 2021 och inflyttning beräknas ske den 1 april 2022.

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. Vid årsskiftet avvecklades det statliga investeringsstödet för hyresrätter vilket tillsammans med ökande byggpriser komplicerar kommande nyproduktion.

Styrelse

Styrelsen har genomfört elva styrelsemöten under året. Ingemar Talje som tidigare varit ledamot i styrelsen valdes till ny styrelseordförande. Under året har styrelsen fått ny ersättare.

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 den pågående pandemin har hemsidan uppgräderats 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 marknadsfört möjligheten att utföra tjänster och ta del av information på "Mina sidor" med BankID. Som ett led i vår digitalisering har vi också implementerat möjligheten att signera hyreskontrakt elektroniskt med BankID. Vår uppskattade hyresgäst-

tidning "Orustliv" har som tidigare givits ut fyra gånger per år. Stiftelsen har också marknadsfört sin verksamhet i tidningsartiklar och annonser.

Viktiga händelser under året

- Färdigställande och inflyttning av nyproduktionen Fyrtornet med 19 lägenheter (Henån)
- Första spadtaget på nyproduktionen av 13 lägenheter på Kaprifolvägen (Henån)
- Upphandling och första spadtag av nyproduktionen av 8 lägenheter på Ravinvägen (Ellös)
- Färdigställandet av ny detaljplan för kvarteret Triangeln (Svanesund)
- Färdigställande av en större takentreprenad på Hallonvägen (Ellös)
- Återställning av skyfallsskador i Svanesund, Varekil och Henån
- Fortsatt låg vakansgrad för lägenheter, nära noll procent
- En ny bergvärmeanläggning på Eklunden (Svanesund)
- Fortsatt hög underhållstakt och uppgraderingar av bostadsbeståndet
- Anpassningar av drift till följd av Covid-19 pandemin

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 räntebindningstiden 4,00 år. I samband med årsskiftet 2021/2022 har Stiftelsen Orustbostäder utfört en desktopvärdering av fastighetsbeståndet genom Datscha. Marknadsvärdet bedömdes till 785 Mkr vilket ger en justerad soliditet på 41%.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	70 340	65 723	75 952	67 722	62 170
Balansomslutning	512 887	504 399	504 137	490 267	481 747
Kassalikviditet (%)	173,46	362,83	357,93	283,47	289,37
Soliditet (%)	16,59	16,36	15,98	14,05	11,82
Direktavkastning (%)	4	5	5	4	4
Räntabilitet på eget kapital (%)	3	2	15	29	9
Resultat efter finansiella poster	2 442	1 944	11 709	9 597	5 368

Förvaltningsberättelse 2021

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

Utblick 2022

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.

Nyproduktionen på Ravinvägen i Ellös och Kaprifolvägen i Henån är prioriterade. Projektet på Kaprifolvägen är fullt uthyrt och inflyttning sker den 1 april.

Nyproduktionen på Ravinvägen i Ellös är påbörjad och färdigställs under året, inflyttningen är planerad till årsskiftet 2022/2023.

Kommande nyproduktioner som skall startas upp är projektet Triangeln i Svanesund och Åvägen i Henån.

Vidare fokuserar vi på att höja vår planberedskap i syfte att säkerställa tillgången på byggbar mark. Vi avser både att köpa mark i anslutning till befintligt fastighetsbestånd samt genom förtätning bygga på egen mark. 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 genom att balansera förfallostruktur, samt ränte- och kapitalbindningstid.

Arbetet med att förbättra tillgängligheten till felanmälan/jour samt tryggheten i och omkring det egna boendet fortgår. Under vintern genomförde stiftelsen en Nöjd kund undersökning (NKI) bland de boenden och resultaten kommer att analyseras och presenteras under året.

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

Ledningens slutsatser och bedömningar avseende 2021

Årets positiva resultat beror till stor del av låga räntekostnader och de försäkringsersättningar som slutregleringen av branden på Ravinvägen och sommarens skyfallsskador resulterat i. 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 med noter samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt per 2021-12-31 framgår av nedanstående tabell

Område	Lägenheter	Lokaler	Garage	Carport	P-plats
Henån	307	13	104	8	208
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	857	70	215	44	578

Resultaträkning

	Not	2021	2020
Stiftelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	65 303 347	64 163 921
Övriga förvaltningsintäkter	3	5 036 890	1 558 988
Summa stiftelsens intäkter		70 340 237	65 722 909
Stiftelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-43 009 951	-39 931 578
Övriga externa kostnader		-4 243 825	-3 808 249
Personalkostnader	5	-8 433 070	-7 164 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 058 871	-6 899 800
Övriga rörelsekostnader		0	-471 625
Summa stiftelsens kostnader		-62 745 717	-58 275 712
Rörelseresultat		7 594 520	7 447 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 924	113 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 230 563	-5 617 240
Summa finansiella poster		-5 152 639	-5 503 416
Resultat efter finansiella poster		2 441 881	1 943 781
Resultat före skatt		2 441 881	1 943 781
Årets resultat		2 441 881	1 943 781

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	453 731 304	429 116 272
Inventarier, verktyg och installationer	10	17 766	31 180
Pågående nyanläggningar	9	25 564 538	26 006 315
Summa materiella anläggningstillgångar		479 313 608	455 153 767
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar HBV		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		479 353 608	455 193 767
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m. m.			
Råvaror och förnödenheter		155 723	229 439
Summa varulager		155 723	229 439
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 099 285	992 970
Övriga fordringar		553	919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 805 013	5 598 097
Summa kortfristiga fordringar		19 904 851	6 591 986
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 759 220	42 383 857
Summa kassa och bank		12 759 220	42 383 857
Summa omsättningstillgångar		33 533 681	49 205 282
SUMMA TILLGÅNGAR		512 173 402	504 399 049

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets början		80 567 136	68 858 274
Förändringar av bundet eget kapital		1 943 781	11 708 862
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets slut		82 510 917	80 567 136
Fritt eget kapital			
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets början		1 943 781	11 708 862
Omföring till bundet eget kapital		-1 943 781	-11 708 862
Årets resultat		2 441 881	1 943 781
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 441 881	1 943 781
Summa eget kapital		84 952 798	82 510 917
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		408 390 000	408 390 000
Summa långfristiga skulder		408 390 000	408 390 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 261 974	6 078 755
Skatteskulder		223 545	261 385
Övriga skulder		562 180	571 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 782 905	6 586 751
Summa kortfristiga skulder		18 830 604	13 498 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		512 173 402	504 399 049

Kassaflödesanalys

	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 441 881	1 943 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 058 871	6 809 000
Betald skatt	-37 474	-19 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	9 463 278	8 733 682
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	73 716	119 057
Förändring av kundfordringar	-106 315	-416 748
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 432 749	12 797 143
Förändring av leverantörsskulder	4 183 218	-2 580 711
Förändring av kortfristiga skulder	1 187 094	917 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 368 242	19 569 433
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-39 992 879	-19 453 191
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	6 905 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 992 879	-12 548 191
Årets kassaflöde	-29 624 637	7 021 242
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	42 383 857	35 362 615
Likvida medel vid årets slut	12 759 220	42 383 857

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 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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

	2021	2021	2021	2020	2020	2020
	Grundhyra	Hyresbortf	Netto	Grundhyra	Hyresbortf	Netto
Bostäder	58 185 295	-89 561	58 095 734	57 166 638	-139 705	57 026 933
Lokaler	5 539 051	-167 560	5 371 491	5 351 093	-1 992	5 349 101
Garage, carport	998 620	-10 635	987 985	985 442	-18 837	966 605
P platser	1 174 332	-326 196	848 136	1 172 095	-350 813	821 282
	65 897 298	-593 952	65 303 346	64 675 268	-511 347	64 163 921

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2021	2020
Återvunna hyresförluster	4 189	35 845
Fastighetsskatt lokal S 9	115 488	39 955
Sjuklöneersättning	5 415	37 248
Servicetjänster	312 360	53 432
Försäkringsersättning	4 589 445	1 301 695
Vinst avyttring byggnader/mark och inventarier	0	90 800
Erhållna bidrag	10 000	0
Övrigt	-7	13
	5 036 890	1 558 988

Not 4 Råvaror och förnödenheter

	2021	2020
Underhållskostnader	14 008 028	15 415 343
Reparationer	7 199 412	3 417 819
Fastighetsskötsel	5 334 515	5 112 038
Uppvärmning	2 908 747	2 835 087
Vatten	4 506 177	3 986 172
El	3 360 233	3 138 328
Städning	401 588	505 666
Fastighetsavgifter	1 934 915	1 707 638
Försäkringar	600 450	507 757
Renhållning	1 943 705	2 481 004
Hyresgästföreningen	123 840	117 216
Kabel-TV	688 341	707 510
	43 009 951	39 931 578

Noter

Not 5 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	11	10

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Fastighetslån	4 201 165	4 590 386
Borgensavgift	1 020 976	1 020 976
Övriga räntekostnader	8 421	5 878
	5 230 562	5 617 240

Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	544 716 376	550 764 376
Avgår investeringsstöd	-21 150 659	-12 376 492
Inköp/omklassificeringar	40 434 656	852 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	564 000 373	532 339 884
Ingående avskrivningar	-103 223 612	-96 423 026
Försäljningar/utrangeringar	0	85 800
Årets avskrivningar	-7 045 457	-6 886 386
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 269 069	-103 223 612
Utgående redovisat värde	453 731 304	429 116 272

Noter

Not 8 Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden

	2021	2020
Svanesund 7:64	0	-1 100 000
Slätthult 2:8	0	852 000
Högeliden 1:23 nr5	29 136 311	0
Svanesund 3:139	1 824 636	0
Huseby 1:40, 1:41	699 542	0
	31 660 489	-248 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	26 006 315	7 405 124
Inköp	39 741 434	18 601 191
Omklassificeringar	-40 183 211	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 564 538	26 006 315
Utgående redovisat värde	25 564 538	26 006 315

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 806 602	1 819 602
Försäljningar/utrangeringar	-55 490	-13 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 751 112	1 806 602
Ingående avskrivningar	-1 775 422	-1 775 008
Försäljningar/utrangeringar	55 490	13 000
Årets avskrivningar	-13 414	-13 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 733 346	-1 775 422
Utgående redovisat värde	17 766	31 180

Noter

Not 11 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	75 902 607	100 000	100 000	0	1 943 781	82 510 917
Årets resultat					1 943 781	-1 943 781	
Omfört till/från							
Bundet eget							
kapital	72 784	1 870 997			-1 943 781		
Kapitalisering						2 441 881	2 441 881
Belopp vid							
räkenskapsårets							
slut	4 537 313	77 773 604	100 000	100 000	0	2 441 881	84 952 798

Not 12 Långfristiga skulder

	2021	2020
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	184 500 000	184 500 000
Senare än ett år men mindre än fem år efter balansdagen	133 390 000	183 890 000

Fastighetslånen avses refinansieras i den takt de förfaller till betalning

Svanesund 2022-02-22

Ingemar Talje
Ordf

Maths Gustavsson

Sten-Inge Kedbäck

Ulla-Britt Bagge

Britt-Marie Andrén Karlsson

Martin Hellgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-01

Per Modin
Auktoriserad revisor

Arne Lindström
Förtroendevald revisor



Fyrtornet Åsavägen
Byggår: 2021



Styrelsen och revisorer 2021

Ordinarie ledamöter

Ingemar Talje
Sten-Inge Kedbäck
Maths Gustavsson
Ulla-Britt Bagge
Britt-Marie Andrén Karlsson

Suppleanter

Mats Arvidsson
Helena Voimäki
Oskar Hansson
Ulf Sjölander
Dan Wikström
Börje Pettersson

VD

Martin Hellgren

Ordinarie revisorer

Arne Lindström

Revisorsuppleanter

Birgit Strömberg
Hans-Åke Höber

Auktoriserad revisor

Per Modin, Ernst & Young AB

Stiftelsen Orustbostäder, Skansvägen 4 A, 472 32 SVANESUND
Telefon 0304-79 94 00
www.orustbostader.se
Besöksadress: Centrumhuset, Svanesund



Orustbostäder