

Årsredovisning 2013



Orustbostäder



Innehåll

3	Detta är Orustbostäder
4-6	Förvaltningsberättelse
7	Resultaträkning - funktionsindelning
8-9	Balansräkning
10	Kassaflödesanalys
11-16	Noter

Detta är Orustbostäder



Stiftelsen Orustbostäder är ett allmännyttigt bostadsföretag som har till uppgift att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Orustbostäder äger och förvaltar 843 lägenheter, 41 lokaler, 222 garage samt 586 parkeringsplatser.

Stiftelsen grundades 1962 och firade således 50-års jubileum 2012.

Att förvalta och förädla befintligt bostadsbestånd är en av stiftelsens huvudsakliga uppgifter. Att dessutom erbjuda hyresgäster standardhöjningar i sina bostäder är ett projekt som påbörjats och som ska vidareutvecklas. Stiftelsen har också som mål att utöka beståndet av bostäder genom nyproduktion och därigenom möjliggöra ökad inflyttning till Orust kommun.

Förvaltningsberättelse 2013

Styrelsen får härmed avgiva berättelse för stiftelsens verksamhet och förvaltning under år 2013.

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

- Svanesund – produktion av nytt gruppboende avslutades under sommaren. 6 lägenheter med tillhörande gemensamhetsytor är nu i bruk.
- Svanesund – ombyggnation av Orustbostäders kontor till lägenhetsyta påbörjades under året. 4 nya lägenheter samt nytt kontor kommer stå färdigt under våren 2014.
- Uppgradering av lägenheter fortsätter som planerat.
- En NKI mätning (nöjd kund index) färdigställdes under året. Denna undersökning gick ut till hela beståndet. Arbetet med utvärdering har pågått under hösten.
- Arbetet med att ta fram en aktuell miljöplan och policy är påbörjat. Miljöinventering och utbildningar kommer att ske fortlöpande under 2014.

Ekonomisk redovisning

	Utfall 2013	Budget 2013	Avvikelse
Hyresintäkter	55 532 500	54 033 800	1 498 700
Driftskostnader	29 433 200	25 417 500	-4 015 700
Underhållskostnader	6 084 200	6 000 000	-84 200
Skatter	1 163 600	1 900 000	736 400
Kapitalkostnader	17 405 700	19 891 000	2 485 300
	54 086 700	53 208 500	-878 200
Överskott	1 445 800	825 300	620 500

Lägre kapitalkostnader p. g. a. att marknadsräntorna har minskat mer än prognosen. Räntan är på nedåtgående för 2014 och kommer att medföra successivt lägre kapitalkostnader.

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

Förvaltningsberättelse 2013

Nybyggnation

Lägenhetsbeståndet uppgår för närvarande till 843 lägenheter och 41 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 2013 har nyproduktion av lägenheter färdigställts i Svanesund för gruppboende.

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

	2013	2012	2011	2010
Storlek				
Omsättning(kkr.)	55 532	54 291	49 899	49 403
Betalningsförmåga				
Kassalikviditet	139,8%	135,1%	203,4%	237,8 %
Överlevnadsförmåga				
Soliditet	7,3%	7,1%	6,7%	7,4%
Direkt avkastning	4,6%	5,8%	4,5%	4,9%
Lönsamhet				
Räntabilitet på totalt kapital	2,9%	3,5%	2,6%	3,1%
Räntabilitet på eget kapital	4,0%	6,9%	-6,5%	4,7%
Effektivitet				
Kapitalets omsättningshastighet	0,12	0,12	0,11	0,12

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 2013

Medelantalet anställda har varit följande:

Administration	4,0
Fastighetsskötare	7,0

Personalens sjukfrånvaro fördelar sig enligt följande:

Administrativ personal	9 dagar
Fastighetsskötare	135 dagar

Mål

De viktigaste målen för stiftelsen de närmaste åren är:

- 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.

Förvaltningsberättelse 2013

Förvaltning

Antalet förvaltade objekt per 2013-12-31 framgår av följande uppställning

Område	Lägenheter	Lokaler	Garage	Carport	P-plats	Totalt
Henån	300	8	103	8	220	593
Svanesund	286	21	78	19	169	552
Ellös	136	9	22	15	104	285
Hälleviksstrand	9				10	19
Mollösund	26				20	36
Varekil	48	3	16		25	92
Stocken	14		3		14	31
Hermanö	8				8	16
Käringön	16				16	32
Summa	843	41	222	42	586	1734

Måluppfyllelse

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

Ledningens slutsatser och bedömningar avseende 2013

Årets resultat beror dels på förändringar på räntemarknaden. Stiftelsen bedriver en offensiv hantering av den befintliga låneportföljen, vilket under året resulterat i ett positivt utfall.

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.

Underhållskostnaderna är fortsatt höga på grund av vattenskadorna, ökat inre underhåll som löpande utbyte av värmepannor är en post som är kostsam och denna förutsättning präglar även 2013.

Utblick 2014

Hyresförhandlingarna för 2014 medför en ökad hyresintäkt med 1,18 % av lägenheterna. De nya hyrorna gäller från och med 1 januari 2014.

Vi har under 2013 tagit 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 energioversyn 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.

Resultatet av vår NKI mätning kommer prägla arbetet med vårt planerade underhåll.

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

Vår hemsida kommer fortsatt att uppdateras.

Vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 1 445 853 kr. Styrelsen föreslår att vinsten balanseras i ny räkning.

Resultat

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

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	55 148 762	53 781 021
Övriga förvaltningsintäkter	2	383 704	509 965
Summa nettoomsättning		55 532 466	54 290 986
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3, 5	-29 433 200	-26 582 409
Underhållskostnader		-6 084 192	-5 220 475
Fastighetsskatt		-1 352 484	-1 426 964
Avskrivningar	4	-6 068 797	-6 052 447
Summa fastighetskostnader		-42 938 673	-39 282 295
Bruttoresultat		12 593 793	15 008 691
Jämförelsestörande poster			
Resultat vid försäljn.av fastigh.		-	-
Rörelseresultat		12 593 793	15 008 691
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		313 465	411 521
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		-	2 179
Räntekostnader och liknande poster	6	-11 650 330	-13 238 008
Resultat efter finansiella poster		1 256 928	2 184 383
Bokslutsdispositioner			
Avskrivning utöver plan		-	-1 490 000
Uppskjuten skatt	7	188 925	-582 484
Årets resultat		1 445 853	111 899

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,9	422 723 643	408 422 844
Inventarier	10	386 632	506 616
Pågående nyanläggningar		7 383 771	8 381 674
		430 494 046	417 311 134
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar HBV		40 000	40 000
Summa anlägggn. tillgångar		430 534 046	417 351 134
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		30 186	24 750
Bränslelager		247 011	174 375
		277 197	199 125
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		220 034	205 535
Kundfordringar		13 385	17 977
Förutbetalda kostn och upplupna intäkter	11	1 203 424	1 404 761
		1 436 843	1 628 273
Kassa och bank		20 234 997	22 362 246
Summa omsättningstillgångar		21 949 037	24 189 644
SUMMA TILLGÅNGAR		452 483 083	441 540 778

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		11 256 783	11 144 883
Årets resultat		1 445 853	111 899
Summa eget kapital		24 906 755	23 460 901
Obeskattade reserver		10 576 682	10 576 682
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	3 049 001	3 237 926
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Fastighetslån	13	396 456 400	386 510 350
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		4 209 300	2 928 229
Övriga skulder	14	364 341	295 293
Upplupna kostn och förutbetalda intäkter	15	10 920 604	12 531 397
Summa kortfristiga skulder		17 494 245	17 754 919
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		452 483 083	441 540 778
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter som ställts för egna skulder till kreditinstitut		-	-
Ej belånade panter är 71 912 000			

Kassaflödesanalys

Indirekt metod

	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	12 593 793	15 008 691
Avskrivningar	6 068 797	7 542 447
	18 662 590	22 551 138
Erhållen ränta	313 465	413 700
Erlagd ränta	-11 650 330	-13 238 008
	7 325 725	9 726 830
Ökning/minskning varulager	-78 072	116 889
Ökning/minskning kundfordringar	-9 907	-115 112
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	201 338	715 415
Ökning/minskning leverantörsskulder	1 281 071	-1 712 302
Ökning/minskning övriga kortfr. rörelseskulder	-1 541 745	62 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 178 410	8 794 289
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 251 709	-12 541 506
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-40 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 251 709	-12 581 506
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	-
Amortering av skuld	-53 950	-11 099 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 946 050	-11 099 600
Årets kassaflöde	-2 127 249	-14 886 817
Likvida medel vid årets början	22 362 246	37 249 063
Likvida medel vid årets slut	20 234 997	22 362 246

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

	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	Grundhyra	Grundhyra	Hyresbortf	Hyresbortf	Netto	Netto
Bostäder	50 432 496	49 065 847	-318 756	-82 529	50 113 740	48 983 318
Lokaler	3 997 187	3 776 640	-183 884	-175 960	3 813 303	3 600 680
Garage, carport	788 765	792 695	-55 915	-54 115	732 850	738 580
P platser	786 802	765 399	-297 933	-306 956	488 869	458 443
	56 005 250	54 400 581	-856 488	-619 560	55 148 762	53 781 021
Därutöver avseende bostäder						
Bränsleavgifter, el					0	0
Tillvalsavgifter					0	0
					0	0
Summa					55 148 762	53 781 021

not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Specifikation	2013	2012
Arbetsmarknadsförsäkring Fora	-	91 422
Återvunna hyresförluster	14 910	15 261
Fastighetsskatt lokal S 9	61 449	61 449
Bidrag för arbetskraft	268 999	130 539
Servicetjänster	13 101	168 390
Övrigt	25 245	42 904
	383 704	509 965

Noter

not 3 Driftskostnader

Specificering	2013	2012
Reparationer	1 164 185	1 037 187
Fastighetsskötsel	7 335 645	6 251 690
Uppvärmning	3 521 928	4 178 858
Vatten	3 364 523	2 999 318
El	3 011 287	3 449 681
Städning	484 803	447 064
Administration	6 768 706	4 773 558
Försäkringar	251 524	247 807
Renhållning	1 485 501	1 298 224
Sotningsavgift	29 420	60 946
Borgensavgift	983 400	970 800
Hyresgästföreningen	119 520	138 952
Kabel-TV	718 796	674 481
Kundförluster	193 962	53 843
	29 433 200	26 582 409

not 4 Planenliga avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar	2013	2012
Byggnader	5 846 587	5 737 932
Inventarier	222 210	314 515
Summa avskrivningar	6 068 797	6 052 447

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

not 5 Personal

Medelantalet anställda har varit följande	2013	2012
Administration	4,00	4,00
Fastighetsskötare	7,00	5,50
	11,00	9,50

Fördelningen män/kvinnor är 82% resp. 18%.

Löner och andra ersättningar har utgått med:

Styrelse och Vd	979 170	1 291 656
Administrativ personal	1 045 071	1 038 550
Fastighetsskötare	1 932 053	1 777 872
	3 956 294	4 108 078

Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 248 585	1 199 256
Pensionskostnader anställda	537 846	425 145

Noter

not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Specificering	2013	2012
Fastighetslån	11 644 332	13 230 544
Övriga räntekostnader	5 998	7 464
	11 650 330	13 238 008

not 7 Uppskjuten skatt

	2013	2012
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	188 925	582 484
Temporära skillnader avseende anläggningstillgångarnas skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden.		
Uppskjutna skatteskulder	-12 610 424	-15 004 811
Uppskjutna skattefordringar	9 561 423	11 766 885
	-3 049 001	-3 237 926

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

	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	461 860 193	423 082 924
Nyanskaffningar under året	20 147 386	40 360 669
Investeringsbidrag Ängsviken	-	-1 583 400
Utgående ackumulerade anskaffn.värden	482 007 579	461 860 193
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	53 437 349	47 699 417
Ackumulerad avskrivning såld fastighet		
Årets avskrivningar enligt plan	5 846 587	5 737 932
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	59 283 936	53 437 349
Utgående bokfört resp planenligt värde	422 723 643	408 422 844
Därav Byggnader	409 522 995	395 436 759
Markanläggningar	1 918 785	1 704 220
Mark	11 281 863	11 281 863

Noter

not 9 Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden

	2013	2012
Nävrekärr 1:89	-	1 160 682
Henån 1:272	150 351	-
Härmanö 2:189	360 000	-
Röra-Äng 1:241	-	28 775 483
Svanesund 3:139	-	795 757
Svanesund S14	19 637 035	-
Huseby 1:40 1:41	-	149 675
Glimsås 1:270	-	2 081 887
Mollösund 5:423	-	5 813 785
	20 147 386	38 777 269

not 10 Anskaffningsvärde m.m. på inventarier

	2013	2012
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 236 646	4 147 307
Nyanskaffningar under året	102 226	89 339
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 338 872	4 236 646
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 730 030	3 415 515
Årets avskrivning	222 210	314 515
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	3 952 240	3 730 030
Utgående bokfört värde	386 632	506 616

Noter

not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Specificering	2013	2012
Eklunden fast skatt,mm	206 449	186 949
Kabel-TV	57 198	54 459
Försäkringar, fordon etc	-	262 841
Fastighetsskatt	303 540	229 060
Eklunden Dagcenter	298 176	342 348
KPA Pension	-	3 243
Vårdcentral Carema	91 742	137 618
Eklunden ombyggnad	77 324	135 504
Underhåll, serviceavtal	51 276	20 863
Företagsfordon	42 401	12 057
Övrigt	75 318	19 819
	1 203 424	1 404 761

not 12 Specifiering av egna kapitalet

	Grund-fond	Bundna-reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2013	2 417 000	9 787 119	11 256 783	23 460 902
Årets resultat 2013				1 445 853
Belopp vid årets utgång	2 417 000	9 787 119	11 256 783	24 906 755

not 13 Långfristiga skulder och förfallotider

Skulder till kreditinstitut	2013	2012
Fastighetslån	398 456 400	388 510 350
Byggnadskreditiv	-	-
Avgår: fastighetslån amortering 2013	-2 000 000	-2 000 000
Summa långfristiga skulder	396 456 400	386 510 350
Löptiden på lånen framgår av följande specifikation		
Senare än fem år efter balansdagen	80 000 000	5 500 000
Senare än ett men mindre än fem år efter balansdagen	136 890 000	205 700 000

Noter

not 14 Övriga skulder

Specificering	2013	2012
Hyresgästföreningen	-	-
Depositionsavgift lägenhetskö	44 630	35 743
Fackavgifter	864	2 511
Personalens källskatt	111 589	98 289
Mervärdesskatt	207 258	158 750
	364 341	295 293

not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader

Specificering	2013	2012
Förskottsbetalda hyror	3 861 722	3 658 733
Upplupna räntekostnader	4 422 313	5 652 128
Semesterlöneskuld	437 528	654 910
Arbetsgivaravgifter	254 859	304 721
Löneskatt	130 481	80 804
Pensionsskuld	81 844	88 230
Fastighetsskatt	138 002	138 002
Övriga upplupna kostnader	1 593 855	1 953 869
	10 920 604	12 531 397

Svanesund 2014-02-18

Sven Olsson

Ordf

Jörgen Nielsen

Stig Samuelsson

Nils-Erik Holmström

Martin Göransson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-03-05

Anders Arnell

Revisor

Anders Bergman

Auktoriserad revisor





Styrelse

Revisorer

Ordinarie ledamöter

Sven Olsson
Ordf, Henån

Jörgen Nielsen
Svanesund

Nils-Erik Holmström
Mollösund

Stig Samuelsson
Stillingsön

Martin Göransson
Henån

Ordinarie revisorer

Anders Arnell
Henån

Anders Bergman
Aukt. Revisor, Göteborg

Revisorsuppleant

Horst Sauer
Henån

Suppleanter

Marie Hedberg
Henån

Bo Nordberg
Svanesund

Ann-Christin Olofsson
Stillingsön

Mats Arvidsson
Ellös

Viktor Simensen
Svanesund

