

Årsredovisning 2020



Orustbostäder

Kort om Stiftelsen Orustbostäder

Stiftelsen Orustbostäder är en allmännyttig bostadsstiftelse verksam inom Orust kommun.

Stiftelsen har 10 anställda och en nettoomsättning om 66 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 2020-01-01 – 2020-12-31

Org nr 758500-2103

VD har ordet



2020 var onekligen ett av de märkligaste åren som vi upplevt. Ett virus som stänger ner en hel värld och som tvingar fram oönskade avstånd mellan människor är något vi aldrig varit med om tidigare. Men vi anar en ljusning när smittspridningen minskar och successivt kommer vi säkert kunna återgå till en mer normal vardag. Orustbostäder har trots pandemin upprätthållit en hög servicegrad och underhållstakt även om vi anpassat delar av verksamheten för att värna om personal och hyresgäster.

Under pandemin har man runt om i världen kunnat se tillfälliga förbättringar för miljön och kanske kan krisen puffa oss alla i rätt riktning mot en bättre framtid? På Orustbostäder tar vi både små och stora steg för att bidra. Stiftelsen Orustbostäder gick 2018 med i Allmännyttans klimatinitiativ, vilket syftar till en fossilfri allmännytta till år 2030. Redan nu använder vi 100 % grön el från förnybara energikällor. Under året har vi också installerat nya bergvärmeanläggningar i tre fastigheter i Svanesund. De nya anläggningarna ersätter förbränning av fossila bränslen i egna pannor. Under 2021 planerar vi att fasa ut den sista av våra oljeeldade värmeanläggningar.

I juni togs första spadtaget på nyproduktionen Fyrtornet innehållande 19 prisvärda och energieffektiva lägenheter med modern hög standard. Projektet innebär en förtätning på egen mark inom bostadsområdet Åsavägen i Henån. Fastigheteten inkluderar även vår första solcellsanläggning för produktion av fastighetsel. Lägenheterna blir inflyttningsklara under hösten 2021 och intresset är stort från våra kunder.

*Omslagsbild: Fyrtornet, Henån.
Klart hösten 2021.*

Under året har vi också projekterat och handlat upp nyproduktion av 13 nya lägenheter på Kaprifolvägen i Henån. Byggstart blir under våren 2021 och produktionstiden beräknas till ett år. Även intilliggande hus kommer att renoveras med nya tak och balkonger. De nya lägenheterna ersätter de lägenheter som förstördes i branden 2019. I Ellös planerar vi för åtta nya lägenheter på Ravinvägen. Byggstart planeras till vintern 2021. Vi har också ökat vår planberedskap genom att delta i detaljplanearbetet i Svanesund centrum samt i vårt egna projekt kvarteret Triangeln. Även i Henån är vi delaktiga i detaljplanearbetet för Centrum. Vi har också begärt planbesked för ytterligare byggnationer i Henån.

Låga räntekostnader i kombination med ett rimligt utfall av årets hyresförhandling har medgivit omfattande och nödvändiga underhållsåtgärder runt om i fastighetsbeståndet. Försäljningen av en fastighet i Svanesund till Orust kommun har tillsammans med vår goda likviditet eliminerat behovet av nya fastighetskrediter vid investeringar. Stiftelsens soliditet har årligen ökat sedan 2015.

För kommande år hoppas jag att vi lämnar pandemin bakom oss och kan satsa på en spännande tid med flera nyproduktioner, nya kommuninvånare och nöjda hyresgäster. Avslutningsvis vill jag tacka våra duktiga medarbetare som genom daglig service skapar trygghet och trivsel i våra bostadsområden. Förutsättningarna för ett gott 2021 är mycket goda.

Martin Hellgren
VD

Förvaltningsberättelse 2020

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 av inköpsorganisationen HBV. 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 2020 varit fortsatt god med låg vakansgrad; nära noll procent. Det genomsnittliga antalet sökande per vakans har dock minskat under året. 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 2020 års hyror resulterade i en höjning med i genomsnitt 2,1 procent. Efterfrågan på verksamhetslokaler är fortsatt låg. 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 2019 förstärktes 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 Morlandavägen i Ellös och målning av Ekebovägen i Svanesund. Vi har också utfört flera större asfalterings- och dräneringsarbeten. På Skansvägen i Svanesund har vi installerat tre nya bergvärmeanläggningar som ett led i målsättningen att bli fossilfria till 2030. Vi har också utfört flertalet fasadrenoveringar, balkongrenoveringar och utbyte av ventilationsaggregat runt om i fastighetsbeståndet. Under 2020 har Stiftelsen Orustbostäder bibehållit tidigare års höga underhållstakt. Underhållskostnaderna uppgick till 17,5 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 Ellös och Svanesund och Henån. Under våren påbörjades bygget av Fyrtornet i Henån. Produktionen består av ett punkthus om fem våningar med 19 lägenheter. Inflyttning är beräknad till hösten 2021.

På Ravinvägen i Ellös har vi tagit fram flera förslag för nybyggnation efter branden 2018. Den då gällande detaljplanen medgav inte en ändamålsenlig nyproduktion vilket medfört att vi ansökt om planbesked för fastigheten. Den nya detaljplanen har vunnit laga kraft under 2020 och bygglov söktes under hösten. Produktionen omfattar 8 lägenheter i två plan. Byggnationen förväntas att kunna påbörjas under hösten 2021.

Efter branden på Kaprifolvägen i Henån i januari

Förvaltningsberättelse 2020

har stiftelsen beslutat att återuppbygga huset inom gällande detaljplan. Projektet omfattar 13 lägenheter samt renovering av intilliggande hus. Den nya fastigheten har projekterats och upphandlats under hösten och byggstart är planerad till februari 2021 med inflyttning våren 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.

Styrelse

Styrelsen har genomfört sju styrelsemöten under året. Under året har styrelsen fått en ny ordinarie ledamot och en ny ersättare till följd av avgångar från styrelsen.

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. I samband med covid-19 pandemin har hemsidan uppdaterats 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.

Vår uppskattade hyresgästtidning "Orustliv" ges ut fyra gånger per år i vilken vi bland annat återkopplat resultat och åtgärder efter den hyresgästunder-

sökning som utfördes i december 2019. Stiftelsen har också marknadsfört sin verksamhet i tidningsartiklar och annonser.

Viktiga händelser under året

- Första spadtaget på nyproduktion Fyrtornet med 19 lägenheter (Henån)
- Projektering och upphandling av nyproduktion av 13 lägenheter på Kaprifolvägen (Henån)
- Färdigställande av detaljplanen på Ravinvägen och bygglovsansökan (Ellös)
- Uppstart av ny detaljplan för kvarteret Triangeln (Svanesund)
- Försäljning av fastigheten Svanesund 7:64 med option på byggrätt (Svanesund)
- Färdigställande av en större takentreprenad på Morlandavägen (Ellös)
- Fortsatt låg vakansgrad för lägenheter, nära noll procent
- Tre nya bergvärmeanläggningar på Skansvägen (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 4,50 år. Under 2019 har Stiftelsen Orustbostäder utfört en desktopvärdering av fastighetsbeståndet genom Datscha. Marknadsvärdet bedömdes till 702 Mkr vilket ger en justerad soliditet på 38%.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	65 723	75 952	67 722	62 170	61 300
Balansomslutning	504 399	504 137	490 267	481 747	477 622
Kassalikviditet (%)	362,83	357,93	283,47	289,37	244,40
Soliditet (%)	16,36	15,98	14,05	11,82	9,38
Direktavkastning (%)	5	5	4	4	4
Räntabilitet på eget kapital (%)	2	15	29	9	6
Resultat efter finansiella poster	1 944	11 709	9 597	5 368	3 337

Förvaltningsberättelse 2020

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

Utblick 2021

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. Återuppbyggnaden av Kaprifolvägen påbörjades i februari 2021 och förväntas pågå till mars 2022.

Efter att den nya detaljplanen för Ravinvägen i Ellös vann laga kraft under 2020 har vi under hösten begärt bygglov för nyproduktion av 8 lägenheter i ett loftgångshus i två våningar. Efter beviljat bygglov sker projektering och upphandling, förväntad byggstart under hösten 2021.

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.

Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt per 2020-12-31 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

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 så snart pandemin medger sammankomster av större karaktär. Stiftelsen planerar också att genomföra en hyresgästundersökning (NKI) under året.

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

Ledningens slutsatser och bedömningar avseende 2020

Årets positiva resultat beror till stor del av låga räntekostnader. 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.

Resultaträkning

	Not	2020	2019
Stiftelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	64 163 921	63 022 072
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 558 988	12 930 213
Summa stiftelsens intäkter		65 722 909	75 952 285
Stiftelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-39 931 578	-38 920 814
Övriga externa kostnader		-3 808 249	-3 177 912
Personalkostnader	5	-7 164 460	-7 441 048
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 899 800	-6 903 024
Övriga rörelsekostnader		-471 625	-2 181 800
Summa stiftelsens kostnader		-58 275 712	-58 624 598
Rörelseresultat		7 447 197	17 327 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 824	41 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 617 240	-5 660 004
Summa finansiella poster		-5 503 416	-5 618 825
Resultat efter finansiella poster		1 943 781	11 708 862
Resultat före skatt		1 943 781	11 708 862
Årets resultat		1 943 781	11 708 862

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	429 116 272	441 964 858
Inventarier, verktyg och installationer	10	31 180	44 594
Pågående nyanläggningar	9	26 006 315	7 405 124
Summa materiella anläggningstillgångar		455 153 767	449 414 576
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar HBV		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		455 193 767	449 454 576
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m. m.			
Råvaror och förnödenheter		229 439	348 496
Summa varulager		229 439	348 496
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		992 970	576 222
Övriga fordringar		919	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 598 097	18 395 240
Summa kortfristiga fordringar		6 591 986	18 971 462
Kassa och bank			
Kassa och bank		42 383 857	35 362 615
Summa kassa och bank		42 383 857	35 362 615
Summa omsättningstillgångar		49 205 282	54 682 573
SUMMA TILLGÅNGAR		504 399 049	504 137 149

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets början		68 858 274	48 683 645
Förändringar av bundet eget kapital		11 708 862	20 174 629
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets slut		80 567 136	68 858 274
Fritt eget kapital			
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets början		11 708 862	20 174 629
Omföring till bundet eget kapital		-11 708 862	-20 174 629
Årets resultat		1 943 781	11 708 862
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 943 781	11 708 862
Summa eget kapital		82 510 917	80 567 136
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		6 078 755	8 659 466
Skatteskulder		261 385	279 334
Övriga skulder		571 241	536 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 586 751	5 705 084
Summa kortfristiga skulder		13 498 132	15 180 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		504 399 049	504 137 149

Kassaflödesanalys

	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 943 781	11 708 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 809 000	9 084 825
Betald skatt	-19 099	138 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	8 733 682	20 932 063
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	119 057	-86 104
Förändring av kundfordringar	-416 748	-235 778
Förändring av kortfristiga fordringar	12 797 143	-12 714 142
Förändring av leverantörsskulder	-2 580 711	3 166 126
Förändring av kortfristiga skulder	917 010	-1 142 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 569 433	9 919 233
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-19 453 191	-5 432 375
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	6 905 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 548 191	-5 432 375
Årets kassaflöde	7 021 242	4 486 858
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	35 362 615	30 875 757
Likvida medel vid årets slut	42 383 857	35 362 615

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

	2020	2020	2020	2019	2019	2019
	Grundhyra	Hyresbortf	Netto	Grundhyra	Hyresbortf	Netto
Bostäder	57 166 638	-139 705	57 026 933	56 143 740	-240 955	55 902 785
Lokaler	5 351 093	-1 992	5 349 101	5 462 041	-68 856	5 393 185
Garage, carport	985 442	-18 837	966 605	959 402	-37 205	922 197
P platser	1 172 095	-350 813	821 282	1 164 604	-360 700	803 904
	64 675 268	-511 347	64 163 921	63 729 787	-707 716	63 022 071

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2020	2019
Återvunna hyresförluster	35 845	15 953
Fastighetsskatt lokal S 9	39 955	108 400
Sjuklöneersättning	37 248	0
Servicetjänster	53 432	135 661
Försäkringsersättning	1 301 695	12 670 180
Vinst avyttring byggnader/mark och inventarier	90 800	0
Övrigt	13	19
	1 558 988	12 930 213

Not 4 Råvaror och förnödenheter

	2020	2019
Underhållskostnader	15 415 343	14 204 018
Reparationer	3 417 819	3 746 187
Fastighetsskötsel	5 112 038	5 091 844
Uppvärmning	2 835 087	3 257 087
Vatten	3 986 172	3 915 015
El	3 138 328	2 930 284
Städning	505 666	498 063
Fastighetsavgifter	1 707 638	1 698 947
Försäkringar	507 757	542 123
Renhållning	2 481 004	2 197 985
Hyresgästföreningen	117 216	117 216
Kabel-TV	707 510	722 045
	39 931 578	38 920 814

Noter

Not 5 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	10	10

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Fastighetslån	4 590 386	4 635 260
Borgensavgift	1 020 976	1 020 976
Övriga räntekostnader	5 878	3 768
	5 617 240	5 660 004

Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	538 387 884	536 823 546
Inköp/omklassificeringar	852 000	3 074 445
Försäljningar/utrangeringar	-6 900 000	-1 510 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	532 339 884	538 387 884
Ingående avskrivningar	-96 423 026	-90 244 504
Försäljningar/utrangeringar	85 800	711 088
Årets avskrivningar	-6 886 386	-6 889 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 223 612	-96 423 026
Utgående redovisat värde	429 116 272	441 964 858

Noter

Not 8 Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden

	2020	2019
Svanesund 3:167	0	39 902
Nävrekärr 1:89	0	2 309 543
Henån 1:272	0	-1 510 107
Svanesund 2:29	0	725 000
Svanesund 7:64	-1 100 000	0
Slätthult 2:8	852 000	0
	-248 000	1 564 338

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	7 405 124	6 451 727
Inköp	18 601 191	4 913 871
Försäljningar/utrangeringar	0	-799 019
Omklassificeringar	0	-3 161 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 006 315	7 405 124
Utgående redovisat värde	26 006 315	7 405 124

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	1 819 602	1 797 850
Inköp	0	21 752
Försäljningar/utrangeringar	-13 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 806 602	1 819 602
Ingående avskrivningar	-1 775 008	-1 761 594
Försäljningar/utrangeringar	13 000	0
Årets avskrivningar	-13 414	-13 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 775 422	-1 775 008
Utgående redovisat värde	31 180	44 594

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	64 193 745	100 000	100 000	0	11 708 862	80 567 136
Årets resultat					11 708 862	-11 708 862	
Omfört till/från							
Bundet eget							
kapital		11 708 862			-11 708 862		
Kapitalisering						1 943 781	1 943 781
Belopp vid							
räkenskapsårets							
slut	4 464 529	75 902 607	100 000	100 000	0	1 943 781	82 510 917

Not 12 Långfristiga skulder

	2020	2019
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	128 000 000
Senare än ett år men mindre än fem år efter balansdagen	183 890 000	195 890 000

Fastighetslånen avses refinansieras i den takt de förfaller till betalning

Svanesund 2021-02-23

Maths Gustavsson
Ordf

Sten Inge Kedbäck
Vice ordf

Ingemar Talje
Styrelseledamot

Ulla-Britt Bagge
Styrelseledamot

Britt-Marie Andrén Karlsson
Styrelseledamot

Martin Hellgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-05

Per Modin
Auktoriserad revisor

Arne Lindström
Förtroendevald revisor



Fjordbacken, Varekil

Byggår: 2015



Styrelsen och revisorer 2020

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

**Mats Arvidsson
Agneta Melin
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, Box 33, 472 21 Svanesund
Telefon 0304-79 94 00
www.orustbostader.se
Besöksadress: Centrumhuset, Svanesund



Orustbostäder