

Årsredovisning 2024



Orustbostäder

Omslagsbild: Dammevägen, Hälleviksstrand
Byggår: 1987

Kort om Stiftelsen Orustbostäder

Stiftelsen Orustbostäder är en allmännyttig bostadsstiftelse verksam inom Orust kommun.

Stiftelsen har 9 anställda och en nettoomsättning om 77 Mkr. Stiftelsen Orustbostäder bygger, äger och förvaltar bostäder och verksamhetslokaler över hela Orust. Totalt förvaltar stiftelsen 150 bostadsbyggnader med en sammanlagd yta om 60 000 kvm.

Stiftelsens balansomslutning är 510 Mkr.

Innehåll

3	VD har ordet
4-7	Förvaltningsberättelse
8	Resultaträkning
9-10	Balansräkning
11	Kassaflödesanalys
12-16	Noter

Styrelsens säte: Svanesund

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Stiftelsen Orustbostäder
Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31
Org nr 758500-2103

VD har ordet



2024 har varit ett händelserikt och utmanande år för Stiftelsen Orustbostäder. Hyresmarknaden på riksplanet har präglats av hög inflation, höga räntor och ökande vakanser. Trots detta har efterfrågan på hyresrätter varit fortsatt stabil på Orust med låga vakanser som följd. Genom att anpassa verksamheten efter vår osäkra omvärld har vi lyckats navigera genom en utmanande konjunktur och leverera ett positivt resultat, vilket har bidragit till förbättrad soliditet och ökad ekonomisk motståndskraft.

Vårt branschgemensamma hållbarhetsarbete som startade 2018, går under namnet Allmännyttans Klimatinitiativ. Stiftelsen Orustbostäders arbete har redan nu överträffat 2030 års målsättningar. Därför ser vi nu över målen för framtiden genom Sveriges Allmännyttas uppdaterade Klimatinitiativ. Vi är stolta över den mer än fyrtioprocentiga minskningen av energianvändningen och att vår fastighetsdrift idag är fossilfri till drygt 98%. Det är ett kvitto på att vi gör rätt saker - att ord blir till handling.

Underhåll och fastighetsförvaltning är en central del av vår verksamhet och vi har under året genomfört omfattande insatser för att säkerställa en långsiktigt hållbar och god boendemiljö i vårt fastighetsbestånd. Fokus har legat på att modernisera och framtidssäkra våra fastigheter, bland annat genom åtgärder som både sparar energi och skapar mervärden för våra hyresgäster. Ett av våra större under-

hållsprojekt under året har varit fönsterbyte på området Hasselvägen och takbyte på Krappetvägen. Vi har också genomfört flera större målningningsentreprenader och ventilationsprojekt. Under vintern driftsatte vi en ny lösning för öppen fiber och TV i fastighetsbeståndet. Den nya IT-lösningen skapar valfrihet och en bättre digital upplevelse för våra kunder.

Som allmännyttig bostadsstiftelse har vi förutom vårt sociala ansvar också ett uppdrag att erbjuda trygga och prisvärda bostäder för alla. Framåt ser vi ett fortsatt behov av att utveckla vårt fastighetsbestånd för att ytterligare bidra till bostadsförsörjningen på Orust. Planerade nyproduktionsprojekt, såsom Triangeln i Svanesund och Åvägen i Henån, ligger redo att starta så snart de ekonomiska förutsättningarna tillåter. Samtidigt arbetar vi strategiskt för att säkerställa tillgången på byggbar mark genom ett tätt samarbete med Orust kommun.

Trots fortsatt oro i vår omvärld känner jag optimism inför 2025, låga vakanser talar för hyresrätten som boendeform och med en ekonomi i balans ser vi fram emot att vidareutveckla verksamheten under kommande år. Avslutningsvis vill jag rikta ett tack till medarbetare och styrelse som genom sitt engagemang gör Stiftelsen Orustbostäder till en attraktiv och trygg hyresvärd för våra hyresgäster.

Martin Hellgren
VD

Förvaltningsberättelse 2024

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 och arbetsgivarorganisationen Sobona. 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 2024 varit fortsatt god med låg vakansgrad; nära noll procent. Det genomsnittliga antalet sökande per vakans har dock minskat för sjätte året i rad. En anledning till den minskade efterfrågan tros vara en allmän osäkerhet till följd av hög inflation och en mindre förutsägbar omvärld.

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 2024 års hyror resulterade i en höjning med 5,45 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.

Förvaltning

Behovet av underhåll de kommande åren är stort, 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. Stiftelsen Orustbostäders medverkan i Allmännyttans klimatinitiativ har visat sig gynnsamt. Klimatrapporten 2024 visar att stiftelsen är till 98 procent fossilfri vilket är bättre än branschsnittet. Stiftelsen Orustbostäder har också minskat energiförbrukningen (energi för uppvärmning och fastighetsel) med 40 procent mätt från år 2018. Det är ett viktigt steg för en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning.

Perioden har präglats av fler större underhållsprojekt. Under vintern har vi driftsatt ett helt nytt system för TV och bredband i fastighetsbeståndet. Det innebär att samtliga lägenheter nu har tillgång till Gbit-uppkoppling genom öppen fiber samtidigt som vi erbjuder ett modernt utbud av TV-kanaler som ingår i hyran. Hyresgästerna har nu också möjlighet att själva välja tjänsteleverantör för bredband och digitala tjänster.

Under våren har vi genomfört det största fönsterrenoveringsprojektet någonsin hos Orustbostäder, på Hasslevägen 1-13 (42 lägenheter) i Henån har vi efter asbestsanering bytt samtliga fönsterpartier och fönsterdörrar. Totalt byttes 220 glas samt förrådsdörrar och entrédörrar till källarplanet. Åtgärden medför förbättrad energiprestanda, tystare bostäder och högre standard för hyresgästerna.

Under perioden har vi bl.a. bytt 520 kvm yttertak samt takavvattning på Krappetvägen i Ellös. Vi har också renoverat fasaderna på Ekelyckan i Svanesund och Mors Eklund på Stocken. På Hasslevägen i Henån 81-95 har vi installerat ny ventilation i två huskroppar.

Orustbostäder har som en av de första fastighetsägarna på Orust infört system för fastighetsnära förpackningsinsamling i hela beståndet och uppfyller nu de lagkrav som träder i kraft 2027.

Under eldnings säsongen har radonmätningar utförts i samtliga fastigheter i Svanesundsområdet. Mätningarna visar godkända resultat. Under 2024 har Stiftelsen Orustbostäder bibehållit tidigare års höga underhållstakt. Underhållskostnaderna uppgick till 20,6 Mkr.

Förvaltningsberättelse 2024

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. Orustbostäder har tillsammans med kommunen arbetat vidare med detaljplanerna för Svanesund Centrum, Åvägen och Åsavägen i Henån. Stiftelsen har efter inventering av egen byggbar mark funnit flera tänkbara möjligheter till förtätning.

Under året har Stiftelsen Orustbostäder byggt en ny lägenhet på Morlandavägen i Ellös. Ytan nyttjades tidigare som verksamhetslokal. Fastigheten benämnd "Triangeln" i Svanesund förvärvades av kommunen efter årsskiftet och delstartbesked för markarbeten erhöles under våren. Under sommaren har förberedande markarbeten utförts jämte flytt av servisleddningar för VA och elkraft samt förberedande av anslutningspunkter för den planerade nyproduktionen.

Stiftelsens målsättning är att dra nytta av tillgängliga stöd för nyproduktion/ombyggnation av bostadslägenheter. Investeringsstödet som utvecklades vid årsskiftet 2022/2023 syftade till att möjliggöra nyproduktion till rimliga hyror och låg energianvändning. Investeringsstödet minskar vakansrisken, och möjliggör nyproduktion som annars inte gått att räkna hem.

Under de senaste åren har Stiftelsen Orustbostäder tvingats pausa planerade byggstarter till följd av det svåra ekonomiska läget i omvärlden och avskaffandet av investeringsstödet för hyresbostäder. Flera projekt är dock startklara så snart de ekonomiska förutsättningarna finns. Först ut blir ett lamellhus om fyra våningar på fastigheten "Triangeln" i Svanesund.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	76 785	72 944	68 547	70 340	65 723
Balansomslutning	509 842	511 983	509 422	512 173	504 399
Kassalikviditet (%)	208,11	187,41	132,00	173,46	362,83
Soliditet (%)	17,30	17,08	16,77	16,59	16,36
Direktavkastning	4	4	4	4	5
Räntabilitet på eget kapital	1	2	1	3	2
Resultat efter finansiella poster	774	2 011	473	2 442	1 944

Viktiga händelser under året

- Fönsterbyte i 42 lägenheter på Hasselvägen, Henån
- Byte av yttertak och takavvattning på Krappetvägen, Ellös
- Driftsättning av "Öppen fiber" i samtliga lägenheter
- Fasadenovering och målning av Mors Eklund, Stocken
- Fasadenovering och målning av Ekelyckan, Svanesund
- Återställning av en större baktryckskada på Åvägen, Henån
- Ombyggnation av Verksamhetslokaler på Eklunden, Svanesund
- Ombyggnation av en verksamhetslokal till lägenhet på Morlandavägen, Ellös
- Byte av 20 st ventilationsaggregat, Henån/Varekil
- Byte av 35 st ytterdörrar
- Fortsatt hög underhållstakt och uppgraderingar av bostadsbeståndet
- Fortsatt låg vakansgrad för lägenheter, nära noll procent

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. Som ett led i detta arbete antog styrelsen en ny finanspolicy under 2023. Vid årets utgång var den genomsnittliga räntebindningstiden 3,13 år. I samband med årsskiftet 2024/2025 har Stiftelsen Orustbostäder utfört en desktopvärdering av fastighetsbeståndet genom Datscha. Marknadsvärdet bedömdes till 812 Mkr vilket ger en justerad soliditet på 42%.

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelse

Kommunfullmäktige valde i enlighet med Stiftelsen Orustbostäders stadgar ny styrelse för verksamhetsåret 2024. Styrelsen har genomfört åtta styrelsemöten under året.

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.

Hemsidan har löpande 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 för 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 samt betala med e-faktura. Vår uppskattade hyresgästtidning "Orustliv" har som tidigare givits ut fyra gånger per år. Stiftelsen har också marknadsfört sin verksamhet i tidningsartiklar och mässor.

Fastighetsbeståndet

Våra fastigheter finns över hela ön, men gemensamt är att de alla ligger i närhet till hav och vacker natur. Stiftelsen Orustbostäder äger och förvaltar 864 bostadslägenheter samt verksamhetslokaler och bilplatser. Våra förvaltningsfastigheter finns i Henån, Svanesund, Ellös, Varekil, Mollösund, Hälleviksstrand, Stocken och Härmanö. Stiftelsen Orustbostäder erbjuder ett varierat utbud av bostäder, allt från små lägenheter om ett rum och kök till radhus med havsutsikt.

Utblick 2025

Vakansrisken för bostäder bedöms som fortsatt låg; mindre än en procent. Vakanser för verksamhetslokaler förväntas ligga på en låg nivå då konvertering av verksamhetsytor till bostäder gjorts av vakanta ytor.

Under året har drifts- och underhållskostnader ökat mer än budgeterat till följd av det osäkra världsläget. Stiftelsen bedömer att det höga kostnadsläget kommer att bestå under kommande år vilket kommer att resultera i lägre resultatnivåer.

Osäkerheten kring planerad nyproduktion är hög, ökande byggpriser i kombination med avvecklingen av det statliga investeringsstödet samt höga finansieringskostnader leder till minskad byggtakt såväl i riket som på Orust.

Kommande nyproduktioner som skall startas upp är projektet Triangeln i Svanesund och Åvägen i Henån. Projekten förutsätter tillfredställande investeringskalkyler vilka baseras på byggkostnad, förväntad hyresnivå, marknadens avkastningskrav och efterfrågan.

Vidare fokuserar Orustbostäder på att höja stiftelsens 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 har minskat under året men stiftelsens räntekostnader har ökat till följd av att flera bundna lån med historiskt låga räntor refinansierats till högre ränta under perioden. Orustbostäder fortsätter att arbeta för att begränsa stiftelsens ränte- och refinansieringsrisk genom att balansera förfallostruktur, samt ränte- och kapitalbindningstid med utgångspunkt i finanspolicyn.

Arbetet med att förbättra tillgängligheten till felanmälan/jour samt tryggheten i och omkring det egna boendet fortgår. Stiftelsen bedömer att utfört underhåll kommer att ligga på lägre nivå jämfört med tidigare år till följd av ökande drift- och underhållskostnader.

Ledningens slutsatser och bedömningar avseende 2024

Årets positiva resultat beror till stor del av relativt låga räntekostnader till följd av Stiftelsens defensiva finansieringsstruktur. Den ekonomiska vakansgraden har varit låg. Underhållskostnaderna har legat på en fortsatt hög nivå. Kostnaden för drift och underhåll har ökat.

Resultat

Stiftelsens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelse 2024

Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt per 2024-12-31 framgår av nedanstående tabell

Område	Lägenheter	Lokaler	Garage	Carport	P-plats
Henån	306	13	102	8	207
Svanesund	296	41	78	17	177
Ellös	145	9	20	19	90
Varekil	60	4	8	0	41
Hälleviksstrand	9				10
Mollösund	26				14
Stocken	14		3		15
Härmanö	8				8
Summa	864	67	211	44	562



Resultaträkning

	Not	2024	2023
Stiftelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	76 785 287	72 943 529
Övriga förvaltningsintäkter	3	275 505	1 956 976
Summa stiftelsens intäkter		77 060 792	74 900 505
Stiftelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-48 899 898	-46 669 797
Övriga externa kostnader		-4 036 967	-4 127 818
Personalkostnader	5	-8 295 316	-8 376 644
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 938 488	-7 845 976
Summa stiftelsens kostnader		-69 170 669	-67 020 235
Rörelseresultat		7 890 123	7 880 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		904 559	802 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-8 020 381	-6 671 418
Summa finansiella poster		-7 115 822	-5 869 182
Resultat efter finansiella poster		774 301	2 011 088
Resultat före skatt		774 301	2 011 088
Årets resultat		774 301	2 011 088

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	476 901 091	478 371 376
Inventarier, verktyg och installationer	10	170 424	76 017
Pågående nyanläggningar	9	5 051 612	3 044 570
Summa materiella anläggningstillgångar		482 123 127	481 491 963
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar HBV		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		482 163 127	481 531 963
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m. m.			
Råvaror och förnödenheter		123 774	172 858
Summa varulager		123 774	172 858
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		665 791	890 609
Övriga fordringar		9 506	9 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		754 752	711 530
Summa kortfristiga fordringar		1 430 049	1 611 771
Kassa och bank			
Kassa och bank		26 125 030	28 666 269
Summa kassa och bank		26 125 030	28 666 269
Summa omsättningstillgångar		27 678 853	30 450 898
SUMMA TILLGÅNGAR		509 841 980	511 982 861

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets början		85 425 900	84 952 798
Förändringar av bundet eget kapital		2 011 088	473 102
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets slut		87 436 988	85 425 900
Fritt eget kapital			
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets början		2 011 088	473 102
Omföring till bundet eget kapital		-2 011 088	-473 102
Årets resultat		774 301	2 011 088
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut		774 301	2 011 088
Summa eget kapital		88 211 288	87 436 988
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		4 122 831	6 210 251
Skatteskulder		219 506	358 870
Övriga skulder		589 490	537 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 308 865	9 049 654
Summa kortfristiga skulder		13 240 692	16 155 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		509 841 980	511 982 861

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	774 301	2 011 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 938 488	7 845 976
Betald skatt	-139 364	-63 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	8 573 425	9 793 773
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	49 084	-34 566
Förändring av kundfordringar	224 818	262 959
Förändring av kortfristiga fordringar	-43 097	4 210 394
Förändring av leverantörsskulder	-2 087 420	-573 699
Förändring av kortfristiga skulder	-688 397	1 177 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 028 413	14 836 714
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 569 652	-694 518
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 569 652	-694 518
Årets kassaflöde	-2 541 239	14 142 196
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	28 666 269	14 524 073
Likvida medel vid årets slut	26 125 030	28 666 269

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

	2024	2024	2024	2023	2023	2023
	Grundhyra	Hyresbortf	Netto	Grundhyra	Hyresbortf	Netto
Bostäder	68 371 920	-125 367	68 246 553	64 816 961	-44 271	64 772 690
Lokaler	6 452 150	-117 430	6 334 720	6 152 862	-83 858	6 069 004
Garage, carport	1 087 450	-4 780	1 082 670	1 064 450	-5 390	1 059 060
P platser	1 327 149	-205 805	1 121 344	1 267 655	-224 880	1 042 775
	77 238 669	-453 382	76 785 287	73 301 928	-358 399	72 943 529

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2024	2023
Återvunna hyresförluster	9 478	1 524
Fastighetsskatt lokal S 9	115 920	115 920
Servicetjänster	114 903	429 530
Försäkringsersättning	0	257 359
Övrigt	35 204	1 152 643
	275 505	1 956 976

Not 4 Råvaror och förnödenheter

	2024	2023
Underhållskostnader	18 142 257	16 173 182
Reparationer	2 428 442	2 103 383
Fastighetsskötsel	7 488 530	7 039 166
Uppvärmning	2 333 132	2 027 766
Vatten	6 393 062	5 293 522
El	4 693 943	5 652 153
Städning	606 108	527 142
Fastighetsavgifter	2 245 160	2 055 678
Försäkringar	1 882 922	2 859 453
Renhållning	2 374 303	2 127 417
Hyresgästföreningen	121 680	121 680
Kabel-TV	190 359	689 255
	48 899 898	46 669 797

Noter

Not 5 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	9	10

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Fastighetslån	6 989 401	5 645 090
Borgensavgift	1 020 976	1 020 976
Övriga räntekostnader	10 004	5 352
	8 020 381	6 671 418

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	634 387 255	634 347 455
Avgår investeringsstöd	-30 344 021	-30 344 021
Inköp/omklassificeringar	6 412 929	39 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	610 456 163	604 043 234
Ingående avskrivningar	-125 671 858	-117 855 572
Årets avskrivningar	-7 883 214	-7 816 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 555 072	-125 671 858
Utgående redovisat värde	476 901 091	478 371 376

Noter

Not 8 Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden

	2024	2023
Slätthult 2:8 (ombyggnad lägenhet)	1 269 205	0
Huseby 1:40, 1:41 (takbyte)	1 032 600	0
Nävrekärr 1:89 (fönsterbyte)	1 786 081	0
Svanesund 2:105 (ombyggnad lokal)	193 045	0
Varekil 1:129 (ombyggnad lokal)	349 019	0
Äng 1:195, 1:196 (ventilation)	706 979	0
	5 336 929	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	3 044 570	2 389 852
Inköp	2 907 066	654 718
Omklassificeringar	-900 024	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 051 612	3 044 570
Utgående redovisat värde	5 051 612	3 044 570

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 877 805	1 877 805
Inköp	149 681	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 027 486	1 877 805
Ingående avskrivningar	-1 801 788	-1 772 098
Årets avskrivningar	-55 274	-29 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 857 062	-1 801 788
Utgående redovisat värde	170 424	76 017

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	4 861 479	80 364 421	100 000	100 000	0	2 011 08	87 436 988
Årets resultat					2 011 088	-2 011 088	
Omfört till/från							
Bundet eget kapital		2 011 088			-2 011 088		
Kapitalisering						774 301	774 301
Belopp vid							
räkenskapsårets							
slut	4 861 479	82 375 509	100 000	100 000	0	774 301	88 211 289

Not 12 Långfristiga skulder

	2024	2023
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	79 500 000	101 500 000
Senare än ett år men mindre än fem år efter balansdagen	275 500 000	222 500 000

Fastighetslånen avses refinansieras i den takt de förfaller till betalning

Svanesund 2025-02-25

Göran Karlsson
Ordf

Sten-Inge Kedbäck
Vice ordf

Ingemar Talje

Mats Arvidsson

Elsie-Marie Östling

Martin Hellgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-03-05

Anton Hjalmarsson
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Elisabet Staf
Förtroendevald revisor



Styrelsen och revisorer 2024

Ordinarie ledamöter

Göran Karlsson
Sten-Inge Kedbäck
Ingemar Talje
Elsie-Marie Östling
Mats Arvidsson

Suppleanter

Per-Olof Gustafsson
Inger Heimburger
Vibs Sohlberg
Alexander Hutter
Linus Bäckberg
Helena Voimäki
Uno Kjellsson

VD

Martin Hellgren

Ordinarie revisorer

Elisabet Staf

Revisorsuppleanter

Jan W Kjellberg
Hans-Åke Höber

Auktoriserad revisor

Anton Hjalmarsson, Ernst & Young AB

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



Orustbostäder