

Årsredovisning 2023



Orustbostäder

Kort om Stiftelsen Orustbostäder

Stiftelsen Orustbostäder är en allmännyttig bostadsstiftelse verksam inom Orust kommun.

Stiftelsen har 10 anställda och en nettoomsättning om 73 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 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 2023-01-01 – 2023-12-31

Org nr 758500-2103

Omslagsbild: Sjölyckan, Henån

Byggår: 2012

VD har ordet



2023 var på många sätt ett händelserikt år. Ett högt inflationstryck och ett högre ränteläge i kombination med geopolitisk turbulens i omvärlden har skapat osäkerhet hos både företag och privatpersoner. Den förändrade spelplanen har även påverkat Stiftelsen Orustbostäder och året har präglats av ett skifte i verksamheten, från nyproduktion till förvaltning, drift och underhåll. Trots detta har stiftelsen kunnat leverera ett positivt resultat som bidrar till förbättrad soliditet och ökad ekonomisk motståndskraft.

Under året har fokus legat på underhåll och uppgraderingar av fastighetsteknik. Underhållstakten har varit hög med flera större underhållsåtgärder som takbyten, fasadrenoveringar och stambyten. Samtliga hyresgäster på västra Orust har sedan sommaren också fått ett utökat tv-utbud via fiber. I övriga fastighetsbeståndet har IT-infrastrukturen uppgraderats i syfte att erbjuda öppen fiber med gigabit-uppkoppling till våra hyresgäster.

Under våren byggde Stiftelsen Orustbostäder en ny distriktsmottagning på Eklunden i Svanesund. Etableringen, som stärker samhällsservicen på orten, har varit mycket uppskattad av kommuninvånarna. Orustbostäder har också fortsatt arbetet med kommande nybyggnadsprojekt och detaljplaner i syfte att snabbt komma igång med bostadsbyggandet när det ekonomiska läget så medger.

Sedan 2018 deltar Orustbostäder i Allmännyttans klimatinitiativ, som syftar till lägre energiförbrukning och en fossilfri allmännytta till år 2030. På fem år har vi minskat energi-

användningen med 40 procent i våra förvaltningsfastigheter och är nu nästan helt fossilfria. Vid nyproduktion har vi halverat energiförbrukningen jämfört med gällande byggkrav. Klimatinitiativet är ett viktigt steg för en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning.

Hyresrätten som boendeform är alljämt populär bland Orustborna. Låga vakanser talar för hyresrätten som boendeform och fortsatt fastighetsutveckling och nyproduktion. Stiftelsen Orustbostäder erbjuder ett varierat utbud av bostäder, allt från små lägenheter om ett rum och kök till radhus med havsutsikt. Det innebär att Orustbostäders bostäder passar bra för de flesta faser i livet. Under året har 134 nya hushåll fått bostad genom Orustbostäder.

Som allmännyttig bostadsstiftelse har vi ett uppdrag att erbjuda trygga och prisvärda bostäder för alla. Vi har också ett viktigt socialt uppdrag, därför arbetar Orustbostäder nära Orust kommun, polis och socialtjänst. Orustbostäder har också kontinuerlig trygghetsrondering genom vår fastighetsjour.

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. 2024 blir förhoppningsvis ett år där osäkerheten i omvärlden minskar så att bostadsbyggandet kan ta fart.

Martin Hellgren
VD

Förvaltningsberättelse 2023

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 2023 varit fortsatt god med låg vakansgrad; nära noll procent. Det genomsnittliga antalet sökande per vakans har dock minskat för femte året i rad. En anledning till den minskade efterfrågan tros vara en allmän osäkerhet kopplad först till pandemin och där efter den ekonomiska osäkerheten kopplat till kriget i Ukraina.

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 2023 års hyror resulterade i en höjning med 4,3 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 2023 visar att stiftelsen är till 98,1 procent fossilfri vilket är bättre än branschsnittet. Det är ett viktigt steg för en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning.

Väsentliga underhållsåtgärder under året har varit byte av tak på två huskroppar på Bokvägen i Varekil. På Knutshöjden i Henån och Morlandavägen i Ellös har vi rot-renoverat tvättstugor och torkrum. På Hällavägen i Ellös har vi bytt inkommande VA samt renoverat källare och entréer.

Vi har också utfört flertalet fasadrenoveringar, målningstreprenader, balkongrenoveringar och utbyte av ventilationsaggregat och pannor runt om i fastighetsbeståndet. Under 2023 har Stiftelsen Orustbostäder bibehållit tidigare års höga underhållstakt. Underhållskostnaderna uppgick till 18,3 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.

Under våren byggde Stiftelsen Orustbostäder en ny distriktsmottagning på Eklunden i Svanesund. Mottagningen projekterades i samråd med Capiro och omfattar väntrum, provtagning, labb och mottagningsrum. Etableringen stärker samhällsservicen på orten och är resultatet av fleråriga kontakter med vårdgivaren.

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.

Förvaltningsberättelse 2023

Under året har Stiftelsen Orustbostäder tvingats pausa planerade byggstartar 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 i Svanesund. Produktionen skall uppföras på den tomt som köptes av Orust kommun 2024.

Styrelse

Kommunfullmäktige valde i enlighet med Stiftelsen Orustbostäders stadgar ny styrelse för verksamhetsåret 2023. Styrelsen har genomfört en styrelseutbildning samt sju 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 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.

Viktiga händelser under året

- Färdigställande och inflyttning av en ny distrikts sköterskemottagning på Eklunden, Svanesund
- Byte av yttertak på två huskroppar på Bokvägen i Varekil
- Uppgradering av IT-infrastruktur i samtliga lägenheter i syfte att kunna erbjuda "Öppen fiber"
- Fasadenovering och målning av två hus på Edebacken, Ellös
- Byte av VA samt renovering av allmänna utrymmen och entréer Hällavägen, Ellös
- Installation av ny ventilation i en fastighet på Hasselvägen, Henån
- Återställning av en vattenskada som drabbade fyra lägenheter på Skansvägen, Svanesund
- Fasadenovering samt målning av en fastighet på Ekebovägen, Svanesund
- Införande av IP-tv för samtliga fastigheter på västra Orust
- 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 3,06 år. I samband med årsskiftet 2023/2024 har Stiftelsen Orustbostäder utfört en desktopvärdering av fastighetsbeståndet genom Datscha. Marknadsvärdet bedömdes till 887 Mkr vilket ger en justerad soliditet på 45%.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	72 944	68 547	70 340	65 723	75 952
Balansomslutning	511 983	509 422	512 173	504 399	504 137
Kassalikviditet (%)	187,41	132,00	173,46	362,83	357,93
Soliditet (%)	17,08	16,77	16,59	16,36	15,98
Direktavkastning	4	4	4	5	5
Räntabilitet på eget kapital	2	1	3	2	15
Resultat efter finansiella poster	2 011	473	2 442	1 944	11 709

Förvaltningsberättelse 2023

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 863 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 kokvrå till radhus med havsutsikt.

Utblick 2024

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.

Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt per 2023-12-31 framgår av nedanstående tabell

Område	Lägenheter	Lokaler	Garage	Carpport	P-plats
Henån	306	13	102	8	207
Svanesund	296	41	78	17	177
Ellös	144	9	20	19	90
Varekil	60	4	8	0	41
Hälleviksstrand	9				10
Mollösund	26				14
Stocken	14		3		15
Härmanö	8				8
Summa	863	67	211	44	562

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 ökat markant under 2023, men marknadsräntorna förväntas sjunka under den andra halvan av 2024. Orustbostäder 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. Stiftelsen bedömer att utförd underhåll kommer att ligga på lägre nivå jämfört med tidigare år till följd av ökande drift- och underhållskostnader.

Ledningens slutsatser och bedömningar avseende 2023

Årets positiva resultat beror till stor del av låga räntekostnader till följd av Stiftelsens defensiva finansieringsstruktur. Det statliga elprisstödet har också bidragit positivt till resultatet. 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.

Resultaträkning

	Not	2023	2022
Stiftelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	72 943 529	68 547 109
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 956 976	1 476 900
Summa stiftelsens intäkter		74 900 505	70 024 009
Stiftelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-46 669 797	-43 475 094
Övriga externa kostnader		-4 127 818	-4 543 027
Personalkostnader	5	-8 376 644	-8 369 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 845 976	-7 625 255
Summa stiftelsens kostnader		-67 020 235	-64 012 956
Rörelseresultat		7 880 270	6 011 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		802 236	182 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-6 671 418	-5 720 349
Summa finansiella poster		-5 869 182	-5 537 951
Resultat efter finansiella poster		2 011 088	473 102
Resultat före skatt		2 011 088	473 102
Årets resultat		2 011 088	473 102

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	478 371 376	486 147 862
Inventarier, verktyg och installationer	10	76 017	105 707
Pågående nyanläggningar	9	3 044 570	2 389 852
Summa materiella anläggningstillgångar		481 491 963	488 643 421
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar HBV		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		481 531 963	488 683 421
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m. m.			
Råvaror och förnödenheter		172 858	138 292
Summa varulager		172 858	138 292
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		890 609	1 153 568
Övriga fordringar		9 632	1 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		711 530	4 921 923
Summa kortfristiga fordringar		1 611 771	6 076 610
Kassa och bank			
Kassa och bank		28 666 269	14 524 073
Summa kassa och bank		28 666 269	14 524 073
Summa omsättningstillgångar		30 450 898	20 738 975
SUMMA TILLGÅNGAR		511 982 861	509 422 396

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets början		84 952 798	82 510 917
Förändringar av bundet eget kapital		473 102	2 441 881
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets slut		85 425 900	84 952 798
Fritt eget kapital			
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets början		473 102	2 441 881
Omföring till bundet eget kapital		-473 102	-2 441 881
Årets resultat		2 011 088	473 102
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 011 088	473 102
Summa eget kapital		87 436 988	85 425 900
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		6 210 251	6 783 951
Skatteskulder		358 870	413 648
Övriga skulder		537 098	734 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 049 654	7 674 298
Summa kortfristiga skulder		16 155 873	15 606 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		511 982 861	509 422 396

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 011 088	473 102
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 845 976	7 625 255
Betald skatt	-63 291	189 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	9 793 773	8 287 894
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	-34 566	17 431
Förändring av kundfordringar	262 959	-54 283
Förändring av kortfristiga fordringar	4 210 394	17 499 534
Förändring av leverantörsskulder	-573 699	-3 478 023
Förändring av kortfristiga skulder	1 177 853	63 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 836 714	22 336 367
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-694 518	-20 571 513
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-694 518	-20 571 513
Årets kassaflöde	14 142 196	1 764 854
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	14 524 073	12 759 220
Likvida medel vid årets slut	28 666 269	14 524 074

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

	2023	2023	2023	2022	2022	2022
	Grundhyra	Hysesbortf	Netto	Grundhyra	Hysesbortf	Netto
Bostäder	64 816 961	-44 271	64 772 690	61 167 776	-99 902	61 067 874
Lokaler	6 152 862	-83 858	6 069 004	5 616 246	-84 203	5 532 043
Garage, carport	1 064 450	-5 390	1 059 060	1 019 118	-8 928	1 010 190
P platser	1 267 655	-224 880	1 042 775	1 195 260	-258 259	937 001
	73 301 928	-358 399	72 943 529	68 998 400	-451 292	68 547 108

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2023	2022
Återvunna hyresförluster	1 524	80 051
Fastighetsskatt lokal S 9	115 920	109 967
Sjuklöneersättning	0	25 674
Servicetjänster	429 530	474 182
Försäkringsersättning	257 359	786 992
Övrigt	1 152 643	34
	1 956 976	1 476 900

Not 4 Råvaror och förnödenheter

	2023	2022
Underhållskostnader	16 173 182	18 293 334
Reparationer	2 103 383	2 801 431
Fastighetsskötsel	7 039 166	5 468 992
Uppvärmning	2 027 766	1 972 175
Vatten	5 293 522	5 003 639
El	5 652 153	3 904 216
Städning	527 142	692 896
Fastighetsavgifter	2 055 678	2 059 463
Försäkringar	2 859 453	578 680
Renhållning	2 127 417	1 877 119
Hyresgästföreningen	121 680	123 264
Kabel-TV	689 255	699 885
	46 669 797	43 475 094

Noter

Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	10	11

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Fastighetslån	5 645 090	4 679 937
Borgensavgift	1 020 976	1 039 726
Övriga räntekostnader	5 352	686
	6 671 418	5 720 349

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	634 347 455	585 151 032
Avgår investeringsstöd	-30 344 021	-30 344 021
Inköp/omklassificeringar	39 800	49 196 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 043 234	604 003 434
Ingående avskrivningar	-117 855 572	-110 269 069
Årets avskrivningar	-7 816 286	-7 586 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 671 858	-117 855 572
Utgående redovisat värde	478 371 376	486 147 862

Noter

Not 8 Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden

	2023	2022
Högeliden 1:23 nr5	0	-175 736
Huseby 1:40, 1:41 (takbyte)	0	624 457
Henån 1:272	0	19 425 752
Nävrekärr 1:147 (fönsterbyte)	0	906 250
Svanesund 2:106	0	3 747 896
Huseby 6:2	0	15 057 033
	0	39 585 652

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 389 852	25 564 538
Inköp	654 718	29 205 836
Omklassificeringar	0	-52 380 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 044 570	2 389 852
Utgående redovisat värde	3 044 570	2 389 852

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 877 805	1 751 112
Inköp	0	126 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 877 805	1 877 805
Ingående avskrivningar	-1 772 098	-1 733 346
Årets avskrivningar	-29 690	-38 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 801 788	-1 772 098
Utgående redovisat värde	76 017	105 707

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	79 891 319	100 000	100 000	0	473 102	85 425 900
Årets resultat					473 102	-473 102	
Omfört till/från							
Bundet eget kapital		473 102			-473 102		
Kapitalisering						2 011 088	2 011 088
Belopp vid							
räkenskapsårets							
slut	4 861 479	80 364 421	100 000	100 000	0	2 011 088	87 436 988

Not 12 Långfristiga skulder

	2023	2022
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	101 500 000	148 500 000
Senare än ett år men mindre än fem år efter balansdagen	222 500 000	186 890 000

Fastighetslånen avses refinansieras i den takt de förfaller till betalning

Svanesund 2024-02-27

Göran Karlsson

Ordf

Sten-Inge Kedbäck

Vice ordf

Ingemar Talje

Mats Arvidsson

Elsie-Marie Östling

Martin Hellgren

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-03-05

Anton Hjalmarsson

Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Elisabet Staf

Förtroendevald revisor





Styrelsen och revisorer 2023

Ordinarie ledamöter

**Ingemar Talje
Sten-Inge Kedbäck
Göran Karlsson
Mats Arvidsson
Jörgen Nielsen**

Suppleanter

**Elsie-Marie Östling
Helena Voimäki
Inger Hemburger
Mats Gustavsson
Anders Fransson**

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

