

Årsredovisning 2022



Kort om Stiftelsen Orustbostäder

Stiftelsen Orustbostäder är en allmännyttig bostadsstiftelse verksam inom Orust kommun.

Stiftelsen har 11 anställda och en nettoomsättning om 70 Mkr. Stiftelsen Orustbostäder bygger, äger och förvaltar bostäder och verksamhetslokaler över hela Orust. Totalt förvaltar stiftelsen 150 bostadsbyggnader med en sammanlagd yta om 60 000 kvm.

Stiftelsens balansomslutning är 509 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 2022-01-01 – 2022-12-31

Org nr 758500-2103

*Omslagsbild: Ravinvägen 6-10, Ellös
(Byggår 2022)*

VD har ordet



2022 var ett år vi alla kommer att minnas. En omvärld i obalans, dramatiska prisuppgångar och en inflation som bara den äldre delen av befolkningen har upplevt tidigare. Stiftelsen Orustbostäder har trots en rekordhög inflation 2022 levererat ett positivt resultat. Årets investeringar har varit höga till följd av nyproduktioner och det är därför glädjande att investeringarna i nya fastigheter kunnat göras utan att uppta nya fastighetskrediter, något som bidragit till en förbättrad soliditet.

Hyresrätten som boendeform är alltså populär bland Orustborna. Låga vakanser talar för hyresrätten som boendeform och fortsatt fastighetsutveckling och nyproduktion. Under året har vi hyrt ut närmare 150 bostäder till nya hyresgäster. Hyresrätten är en bekväm och bekymmersfri boendeform som passar alla faser i livet. Det märks inte minst vid uthyrning av våra nyproduktioner, där intresset varit stort i alla åldersgrupper, vilket resulterat i en härlig mix av nya hyresgäster. Samtliga nyproduktioner var fullt uthyrda på inflyttningsdagen.

Året har till stor del präglats av pågående nyproduktioner. Den 1 april färdigställdes 13 lägenheter på Kaprifolvägen i Henån. Byggnaden är ett lamellhus om två våningar med varierande lägenhetsstorlekar. På Ravinvägen i Ellös har produktionen av åtta lägenheter i ett loftgångshus fortgått, projektet omfattar också bilplatser och ett servicehus. Byggnationen färdigställdes på utsatt tid och den första december flyttade våra nya hyresgäster in.

Våra nyproduktioner har byggts med det statliga investeringsstödet vilket medfört relativt låga hyresnivåer och hög energieffektivitet. Tack vare solceller för grön produktion av fastighetsel samt energibesparande byggnadstekniska

lösningar förbrukar nyproduktionerna endast hälften av energin jämfört med gällande myndighetskrav.

Som allmännyttig bostadsstiftelse har vi ett uppdrag att erbjuda hållbara och prisvärda bostäder för alla. Som ett led i att öka vår hållbarhet är vi anslutna till Allmännyttans klimatinitiativ som syftar till lägre energiförbrukning och en fossilfri allmännytta. Vi har också ett viktigt socialt uppdrag, därför arbetar Orustbostäder nära Orust kommun, polis och socialtjänst.

Känslan av trygghet i våra bostadsområden är mycket hög när vi mäter kundnöjdheten bland våra hyresgäster. För att bibehålla det fina resultatet och öka servicegraden har vi under året implementerat ett nytt arbetssätt för fastighetsjour, störningsjour och trygghetsrondering som varit uppskattat bland de boende.

Trots de makroekonomiska utmaningarna har Stiftelsen Orustbostäder bibehållit en hög reparation- och underhållstakt. Flera större underhållsåtgärder som tak- och fönsterbyte har utförts under året, åtgärder som förutom att förlänga fastigheternas livslängd också bidrar till minskad energiförbrukning.

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. 2023 blir ett utmanande år, men med rätt inställning kan vi tillsammans vända utmaningarna till möjligheter.

Martin Hellgren
VD

Förvaltningsberättelse 2022

Verksamhetsöversikt

Stiftelsen Orustbostäder är en allmännyttig bostadsstiftelse som äger, förvaltar och bygger bostäder och verksamhetslokaler. Stiftelsen står under Länsstyrelsens tillsyn. Orustbostäder har sedan 1962 verkat inom Orust kommun. Styrelsen består av förtroendevalda vilka utses av Orust kommuns beslutande organ. Stiftelsen Orustbostäder är medlem i Sveriges Allmännytta. Sedan 2012 är stiftelsen medlem i Allmännyttans inköpsorganisation HBV (Husbyggnadsvaror). Stiftelsen Orustbostäder är sedan 2018 medlem av FABUR, Fastighetsbranschens centrum för utbildning och rekrytering och Allmännyttans klimatinitiativ som bl.a. strävar efter en fossilfri allmännytta till år 2030.

Strategiska mål

Stiftelsen Orustbostäder skall inom Orust kommun med affärsmässiga principer erbjuda hyresgäster attraktiva och trygga boenden, ändamålsenliga och effektiva lokaler samt förvalta och utveckla fastigheter, anläggningar och parkmark. Vi skall vara en attraktiv hyresvärd, där hyresgäster och medborgare är nöjda med vår verksamhet. Vi skall erbjuda ett varierat utbud av bostäder och vi skall vara det trygga och utvecklande fastighetsföretaget.

Marknaden

Efterfrågan på hyresrätter har under 2022 varit fortsatt god med låg vakansgrad; nära noll procent. Vid uthyrning av våra nyproduktioner har efterfrågan varit god. Vid färdigställandet av tretton nyproducerade lägenheter på Kaprifolvägen i Henån samt åtta nyproducerade lägenheter på Ravinvägen i Ellös var samtliga lägenheter uthyrda. Det genomsnittliga antalet sökande per vakans har dock minskat för fjärde året i rad. En anledning till den minskade efterfrågan bedöms vara en allmän osäkerhet kopplad först till pandemin och därefter det osäkra ekonomiska läget.

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 2022 års hyror resulterade i en höjning med 1,7 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 tio åren

är omfattande, främst beroende på fastighetsbeståndets 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.

Väsentliga underhållsåtgärder under året har varit byte av tak, fönster och fönsterdörrar på fyra huskroppar på Lindåsvägen i Henån. På Hallonvägen i Ellös har en huskropp fått nytt yttertak.

Stiftelsen har också utfört flertalet fasadrenoveringar, målningentreprenader, balkongrenoveringar och utbyte av ventilationsaggregat runt om i fastighetsbeståndet. Under 2022 har Stiftelsen Orustbostäder bibehållit tidigare års höga underhållstakt. Underhållskostnader och reparationer uppgick till 21,1 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 norra och södra.

Stiftelsen har efter inventering av egen byggbar mark funnit flera tänkbara möjligheter till förtätning. Stiftelsen har därför begärt planbesked för flertalet fastigheter i både Svanesund och Henån.

Nyproduktionen på Kaprifolvägen har pågått under året. Projektet omfattar ett lamellhus med 13 lägenheter samt renovering av intilliggande hus. Produktionen påbörjades under vårvintern 2021. Huset färdigställdes på utsatt tid. Vid inflyttningen den 1 april 2022 var samtliga lägenheter uthyrda.

Under året har en nyproduktion på Ravinvägen i Ellös färdigställts. Produktionen omfattar ett loftgångshus med 8 lägenheter i två plan med tillhörande komplementbyggnad och parkering. På inflyttningsdagen den 1 december var samtliga lägenheter uthyrda.

Stiftelsens målsättning är att dra nytta av tillgängliga stöd för nyproduktion/ombyggnation av bostadslägenheter. Det statliga Investeringstödet

Förvaltningsberättelse 2022

syftar till att möjliggöra nyproduktion till rimliga hyror och låg energianvändning. Investeringsstödet minskar vakansrisken, och möjliggör nyproduktion som annars inte gått att räkna hem.

Stiftelsen Orustbostäder har sökt och beviljats investeringsstöd omfattande 19 Mkr vilka i likhet med investeringsstödet intention givit oss möjlighet att bygga 44 lägenheter på Orust: Edebacken (2017), Fyrtornet (2021), Kaprifolvägen och Ravinvägen (2022). Vid årsskiftet avvecklades det statliga investeringsstödet för hyresrätter definitivt, vilket tillsammans med skenande byggpriser komplicerar kommande nyproduktion.

Styrelse

Styrelsen har genomfört sju styrelsemöten under året. Under året har styrelsen fått tre nya ersättare.

Kommunikation

Genom att kommunicera med kunder och övriga intressenter på ett professionellt sätt bygger vi vårt varumärke, stärker hyresrätten som upplåtelseform samt skapar trivsel och trygghet för våra hyresgäster. 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 till våra hyresgäster och snabbare service. Stiftelsen har också marknadsfört möjligheten att utföra tjänster och ta del av information på ”Mina sidor” med BankID. Som ett led i vår digitalisering har vi också implementerat möjligheten att signera hyreskontrakt elektroniskt med BankID 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 annonser.

Viktiga händelser under året

- Färdigställande och inflyttning av nyproduktionen Kaprifolvägen med 13 lägenheter (Henån)
- Färdigställande och inflyttning av nyproduktionen Ravinvägen med 8 lägenheter (Ellös)
- Byte av yttertak på en huskropp på Hallonvägen (Ellös)
- Byte av yttertak, fönster och fönsterdörrar på fyra huskroppar på Lindåsvägen (Henån)
- Nyinstallation av styrsystem för värme och ventilation på Eklunden (Svanesund)
- Införande av ny fastighetsjour, störningsjour och trygghetsrondering i våra bostadsområden
- Förstärkt parkeringsbevakning i våra bostadsområden
- Fasadenovering samt målning av en fastighet på Härmanö
- 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. Vid årets utgång var den genomsnittliga räntebindningstiden 3,98 år. I samband med årsskiftet 2022/2023 har Stiftelsen Orustbostäder utfört en desktopvärdering av fastighetsbeståndet genom analysverktyget MSCI Datscha. Fastigheterna värderades till 885 Mkr vilket ger en justerad soliditet på 44%. Hög inflation i kombination med begränsade hyreshöjningar och hög underhållstakt har medfört reducerad resultatnivå.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	68 547	70 340	65 723	75 952	67 722
Balansomslutning	509 422	512 173	504 399	504 137	490 267
Kassalikviditet (%)	132,00	173,46	362,83	357,93	283,47
Soliditet (%)	16,77	16,59	16,36	15,98	14,05
Direktavkastning	4	4	5	5	4
Räntabilitet på eget kapital	1	3	2	15	29
Resultat efter finansiella poster	473	2 442	1 944	11 709	9 597

Förvaltningsberättelse 2022

Utblick 2023

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 kommer att öka, skenande byggpriser i kombination med avvecklingen av det statliga investeringsstödet leder till minskad byggtakt såväl i riket som på Orust.

Kommande nyproduktioner som skall påbörjas 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 befint-

lig infrastruktur och resurser för att kunna erbjuda attraktiva hyresnivåer.

Det allmänna ränteläget har ökat markant under 2022, marknadsräntorna förväntas öka ytterligare under året. 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 kostnaderna för drift- och underhåll kommer att öka jämfört med tidigare år.

Ledningens slutsatser och bedömningar avseende 2022

Den ekonomiska vakansgraden har varit låg. Underhållskostnaderna har legat på en fortsatt hög nivå. Kostnaden för drift och underhåll har ökat. Stiftelsens hantering av finansiella risker (säkring av kapital- och räntebindningstid) ligger till grund för årets positiva resultat.

Resultat

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

Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt per 2022-12-31 framgår av nedanstående tabell

Område	Lägenheter	Lokaler	Garage	Carport	P-plats
Henån	306	13	102	8	207
Svanesund	296	41	78	17	177
Ellös	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

Resultaträkning

	Not	2022	2021
Stiftelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	68 547 109	65 303 347
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 476 900	5 036 890
Summa stiftelsens intäkter		70 024 009	70 340 237
Stiftelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-43 475 094	-43 009 951
Övriga externa kostnader		-4 543 027	-4 243 825
Personalkostnader	5	-8 369 580	-8 433 070
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 625 255	-7 058 871
Summa stiftelsens kostnader		-64 012 956	-62 745 717
Rörelseresultat		6 011 053	7 594 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		182 398	77 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 720 349	-5 230 563
Summa finansiella poster		-5 537 951	-5 152 639
Resultat efter finansiella poster		473 102	2 441 881
Resultat före skatt		473 102	2 441 881
Årets resultat		473 102	2 441 881

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	486 147 862	453 731 304
Inventarier, verktyg och installationer	10	105 707	17 766
Pågående nyanläggningar	9	2 389 852	25 564 538
Summa materiella anläggningstillgångar		488 643 421	479 313 608
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar HBV		40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		488 683 421	479 353 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m. m.			
Råvaror och förnödenheter		138 292	155 723
Summa varulager		138 292	155 723
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 153 568	1 099 285
Övriga fordringar		1 119	553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 921 923	18 805 013
Summa kortfristiga fordringar		6 076 610	19 904 851
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 524 073	12 759 220
Summa kassa och bank		14 524 073	12 759 220
Summa omsättningstillgångar		20 738 975	32 819 794
SUMMA TILLGÅNGAR		509 422 396	512 173 402

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets början		82 510 917	80 567 136
Förändringar av bundet eget kapital		2 441 881	1 943 781
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets slut		84 952 798	82 510 917
Fritt eget kapital			
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets början		2 441 881	1 943 781
Omföring till bundet eget kapital		-2 441 881	-1 943 781
Årets resultat		473 102	2 441 881
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut		473 102	2 441 881
Summa eget kapital		85 425 900	84 952 798
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		6 783 951	10 261 974
Skatteskulder		413 648	223 545
Övriga skulder		734 599	562 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 674 298	7 782 905
Summa kortfristiga skulder		15 606 496	18 830 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		509 422 396	512 173 402

Kassaflödesanalys

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	473 102	2 441 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 625 255	7 058 871
Betald skatt	189 537	-37 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	8 287 894	9 463 278
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	17 431	73 716
Förändring av kundfordringar	-54 283	-106 315
Förändring av kortfristiga fordringar	17 499 534	-4 432 749
Förändring av leverantörsskulder	-3 478 023	4 183 218
Förändring av kortfristiga skulder	63 814	1 187 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 336 367	10 368 242
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-20 571 513	-39 992 879
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 571 513	-39 992 879
Årets kassaflöde	1 764 854	-29 624 637
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	12 759 220	42 383 857
Likvida medel vid årets slut	14 524 074	12 759 220

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

	2022	2022	2022	2021	2021	2021
	Grundhyra	Hysesbortf	Netto	Grundhyra	Hysesbortf	Netto
Bostäder	61 167 776	-99 902	61 067 874	58 185 295	-89 561	58 095 734
Lokaler	5 616 246	-84 203	5 532 043	5 539 051	-167 560	5 371 491
Garage, carport	1 019 118	-8 928	1 010 190	998 620	-10 635	987 985
P platser	1 195 260	-258 259	937 001	1 174 332	-326 196	848 136
	68 998 400	-451 292	68 547 108	65 897 298	-593 952	65 303 346

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
Återvunna hyresförluster	80 051	4 189
Fastighetsskatt lokal S 9	109 967	115 488
Sjuklöneersättning	25 674	5 415
Servicetjänster	474 182	312 360
Försäkringsersättning	786 992	4 589 445
Övrigt	34	-7
Erhållna bidrag	0	10 000
	1 476 900	5 036 890

Not 4 Råvaror och förnödenheter

	2022	2021
Underhållskostnader	18 293 334	14 008 028
Reparationer	2 801 431	7 199 412
Fastighetsskötsel	5 468 992	5 334 515
Uppvärmning	1 972 175	2 908 747
Vatten	5 003 639	4 506 177
El	3 904 216	3 360 233
Städning	692 896	401 588
Fastighetsavgifter	2 059 463	1 934 915
Försäkringar	578 680	600 450
Renhållning	1 877 119	1 943 705
Hyresgästföreningen	123 264	123 840
Kabel-TV	699 885	688 341
	43 475 094	43 009 951

Noter

Not 5 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	11	11

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Fastighetslån	4 679 937	4 201 165
Borgensavgift	1 039 726	1 020 976
Övriga räntekostnader	686	8 421
	5 720 349	5 230 562

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	585 151 032	544 716 376
Avgår investeringsstöd	-30 344 021	-21 150 659
Inköp/omklassificeringar	49 196 423	40 434 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 003 434	564 000 373
Ingående avskrivningar	-110 269 069	-103 223 612
Årets avskrivningar	-7 586 503	-7 045 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 855 572	-110 269 069
Utgående redovisat värde	486 147 862	453 731 304

Noter

Not 8 Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden

	2022	2021
Högeliden 1:23	-175 736	29 136 311
Svanesund 3:139	0	1 824 636
Huseby 1:40, 1:41	624 457	699 542
Henån 1:272	19 425 752	0
Nävrekärr 1:147	906 250	0
Svanesund 2:106	3 747 896	0
Huseby 6:2	15 057 033	0
	39 585 652	31 660 489

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	25 564 538	26 006 315
Inköp	29 205 836	39 741 434
Omklassificeringar	-52 380 522	-40 183 211
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 389 852	25 564 538
Utgående redovisat värde	2 389 852	25 564 538

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 751 112	1 806 602
Inköp	126 693	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-55 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 877 805	1 751 112
Ingående avskrivningar	-1 733 346	-1 775 422
Försäljningar/utrangeringar	0	55 490
Årets avskrivningar	-38 752	-13 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 772 098	-1 733 346
Utgående redovisat värde	105 707	17 766

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	4 537 313	77 773 604	100 000	100 000	0	2 441 881	84 952 798
Årets resultat					2 441 881	-2 441 881	
Omfört till/från							
Bundet eget kapital	324 166	2 117 715			-2 441 881		
Kapitalisering						473 102	473 102
Belopp vid							
räkenskapsårets							
slut	4 861 479	79 891 319	100 000	100 000	0	473 102	85 425 900

Not 12 Långfristiga skulder

	2022	2021
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	148 500 000	184 500 000
Senare än ett år men mindre än fem år efter balansdagen	186 890 000	133 390 000

Fastighetslånen avses refinansieras i den takt de förfaller till betalning

Svanesund 2023-02-28

Göran Karlsson
Ordf

Sten-Inge Kedbäck
Vice ordf

Ingemar Talje

Mats Arvidsson

Jörgen Nielsen

Martin Hellgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-03-06

Per Modin
Auktoriserad revisor

Elisabet Staf
Förtroendevald revisor



Ravinvägen 6-10, Ellös
(Byggår 2022)



Styrelsen och revisorer 2022

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

Mats Arvidsson
Helena Voimäki
Oskar Hansson
Ulf Sjölander
Göran Karlsson
Börje Pettersson
Jan Gustavsson
Anders Tengheden

VD

Martin Hellgren

Ordinarie revisorer

Elisabet Staf

Revisorsuppleanter

Jan W Kjellberg
Hans-Åke Höber

Auktoriserad revisor

Per Modin, Ernst & Young AB

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



Orustbostäder