

Årsredovisning 2025



Orustbostäder

Kort om Stiftelsen Orustbostäder

Stiftelsen Orustbostäder är en allmännyttig bostadsstiftelse verksam inom Orust kommun.

Stiftelsen har 9 anställda och en nettoomsättning om 80 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 517 Mkr.

Innehåll

3	VD har ordet
4-7	Förvaltningsberättelse
9	Resultaträkning
10-11	Balansräkning
12	Kassaflödesanalys
13-20	Noter

Styrelsens säte: Svanesund

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Stiftelsen Orustbostäder

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Org nr 758500-2103

VD har ordet



År 2025 har varit ett år präglat av långsiktig förvaltning, fortsatt hög efterfrågan på våra bostäder och trygghetsskapande åtgärder. Vi arbetar nära polis och socialtjänst för att förebygga situationer som riskerar att påverka boendemiljön i våra områden. Vi deltar även aktivt i initiativet Trygg på Orust, där kommunen och andra aktörer gemensamt verkar för ett tryggt lokalsamhälle.

Den nationella hyresmarknaden har under året präglats av ett högt kostnadsläge och ökande vakanser. Det är därför glädjande att efterfrågan på hyresrätter har varit fortsatt stabil på Orust med mycket låga vakanser, hyresrätten är en uppskattad boendeform på Orust.

Under 2025 har vi lagt stor kraft på omfattande underhållsinsatser i vårt bestånd. Vi har bland annat genomfört ett stort fönsterrenoveringsprojekt på Åvägen i Henån där alla fönster och balkonger byttes ut och renoverades. Liknande arbeten har utförts på Pilvägen i Svanesund. Dessutom har vi renoverat taket på Eklunden i Svanesund (2200 kvm) och bytt fasadbeklädnad på flera fastigheter i beståndet. Dessa åtgärder förbättrar energiprestandan, minskar buller och höjer standarden för våra hyresgäster.

I april 2025 inledde vi ett nytt samarbete med Orust kommun kring gemensam grönskötsel. Syftet är att säkerställa en enhetlig och kostnadseffektiv skötsel av våra utemiljöer,

vilket ökar trivseln och tryggheten i bostadsområdena. Samarbetet har fungerat väl och kommer att fortsätta utvecklas kommande säsong.

Vi deltar i Allmännyttans klimatinitiativ och har hittills minskat energianvändningen med över 40 procent samtidigt som vår fastighetsförvaltning idag är i princip fossilfri. Detta är ett kvitto på att våra gröna satsningar ger resultat, och vi kommer att fortsätta prioritera energieffektivisering och andra klimatåtgärder inom ramen för Klimatinitiativet 2.0. Ekonomiskt redovisar vi ett positivt resultat för 2025 som överträffar budget. Övergången till redovisningsregelverket K3 innebär förändrade avskrivningsprinciper och redovisning av uppskjuten skatt, vilket ger en mer transparent och rättvisande bild av verksamheten.

Nyproduktionen de senaste åren har, liksom i övriga landet, påverkats negativt av det ekonomiska läget och avskaffandet av investeringsstödet. Det är därför glädjande att projektet Triangeln omfattande 16 lägenheter i Svanesund nu är startklart, med planerad byggstart våren 2026.

Avslutningsvis vill jag rikta ett tack till medarbetare och styrelse som genom sitt engagemang gör Stiftelsen Orust-bostäder till en attraktiv och trygg hyresvärd för våra hyresgäster. Jag ser fram emot 2026 med tillförsikt.

Martin Hellgren
VD

Förvaltningsberättelse 2025

Verksamhetsöversikt

Stiftelsen Orustbostäder är en allmännyttig bostadsstiftelse som äger, förvaltar och bygger bostäder och verksamhetslokaler. Stiftelsens verksamhet bedrivs enligt gällande stiftelseförfordnande och tillämplig lagstiftning. 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 samt Allmännyttans klimatinitiativ som bl.a. strävar efter en fossilfri allmännytta till år 2030.

Strategiska mål

Stiftelsen Orustbostäder skall inom Orust kommun, i enlighet med affärsmässiga principer och stiftelsens ändamål, erbjuda hyresgäster attraktiva och trygga boenden, ändamålsenliga och effektiva lokaler samt förvalta och utveckla fastigheter, anläggningar och parkmark. Verksamheten skall bedrivas långsiktigt och ekonomiskt hållbart. 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 2025 varit fortsatt stark, med en mycket låg vakansgrad om närmast noll procent. Samtidigt har det genomsnittliga antalet sökande per ledig lägenhet minskat under de senaste åren. En bidragande förklaring bedöms vara en ökad allmän osäkerhet, kopplad till en mer instabil och svårförutsägbare 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 2025 års hyror resulterade i en höjning med 4,8 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. Prioriteringar sker utifrån fastigheternas tekniska status, ekonomiska förutsättningar och långsiktigt värdebevarande. Löpande underhåll skall utföras för att upprätthålla en god ekonomi, låg vakansgrad samt ett attraktivt och tryggt boende.

Perioden har präglats av flera större underhållsprojekt. Under våren har vi genomfört ett stort fönsterrenoveringsprojekt på Ävägen i Henån. Inom ramen för projektet byttes samtliga fönsterpartier och fönsterdörrar jämte renovering av balkonger och fasadpartier. På Pilvägen i Svanesund har motsvarande arbeten utförts under sommaren. Åtgärderna har medfört förbättrad energiprestanda, minskade bullernivåer och en höjd boendestandard.

Under perioden har vi bland annat renoverat 2200 kvm yttertak på Eklunden i Svanesund. På Edebacken 6 i Ellös har vi bytt fasaderna inklusive byggplåt och takavvattning. På Rosenkasvägen i Henån har vi genomfört ett pilotprojekt avseende fasadbyte till kompositpanel med lyckat resultat.

I april startade Stiftelsen Orustbostäder och Orust kommun upp ett samarbete kring gemensam grönskötsel. Syftet är att säkerställa en effektiv, enhetlig och kostnadseffektiv grönskötsel för båda parter. Samarbetet skall också främja en ökad trivsel och trygghet i våra bostadsområden såväl som i offentliga miljöer. Verksamheten har under året fungerat väl och planeras att vidareutvecklas.

Det finns generellt sett efterfrågan och behov av att stärka och utveckla fastighetsförvaltning med ökad miljöprofil. Energieffektivisering för bostäder och lokaler krävs för att klara framtida krav på minskad klimatpåverkan. Som ett led i detta arbete har Stiftelsen Orustbostäder anslutit sig till Allmännyttans klimatinitiativ vilket syftar till att uppnå en fossilfri allmännytta senast år 2030 samt en reducerad energianvändning med 30 procent. Stiftelsen Orustbostäders klimatarbete har varit framgångsrikt och vi har idag i praktiken redan överträffat målen i klimatinitiativet. Stiftelsen Orustbostäder har därför beslutat att ta ytterligare ett steg för en grönare allmännytta genom att ansluta oss till Klimatinitiativet 2.0.

Förvaltningsberättelse 2025

Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ 2.0 är en uppdaterad och förstärkt satsning för att minska klimatpåverkan från de kommunala och allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige, med särskilt fokus på att halvera klimatpåverkan fram till 2035 och på att omsätta Parisavtalets klimatmål i den svenska bostadssektorn.

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 2025 har Stiftelsen Orustbostäder bibehållit tidigare års höga underhållstakt. Underhållskostnaderna uppgick till 25,3 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. 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.

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 genomföra.

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 är projektet benämnt ”Triangeln” i Svanesund. Marken förvärvades av kommunen under 2024 och förberedande markarbeten utfördes. I dagsläget är fastigheten iordningställd för byggstart. Projektet omfattar 16 lägenheter i ett lamellhus om fyra våningar. Produktionen påbörjas under våren 2026.

Viktiga händelser under året

- Fönsterbyte på Åvägen, Henån
- Fönsterbyte på Skansvägen, Svanesund
- Renovering av balkonger och fasader på Åvägen, Henån
- Fasadrenovering och målning av Edebacken 5, Ellös
- Fasadrenovering av Rosenkasvägen 37-39, Henån
- Renovering av 2200 kvm yttertak på Eklunden, Svanesund
- Totalrenovering av 15 st badrum
- Totalrenovering av 3 st lägenheter
- Byte av 35 st ytterdörrar
- Fortsatt hög underhållstakt och uppgraderingar av bostadsbeståndet
- Fortsatt låg vakansgrad för lägenheter, nära noll procent
- Övergång från redovisningsregelverket K2 till K3
- Nytt samarbete kring grönskötsel med Orust kommun

Flerårsöversikt (Tkr)

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	80 418	76 785	72 944	68 547	70 340
Balansomslutning	517 199	509 842	511 983	509 422	512 173
Kassalikviditet (%)	254,77	208,11	187,41	132,00	173,46
Soliditet (%)	17,18	17,30	17,08	16,77	16,59
Direktavkastning	5	4	4	4	4
Räntabilitet på eget kapital	3	1	2	1	3
Resultat efter finansiella poster	3 395	774	2 011	473	2 442

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelse

Kommunfullmäktige valde i enlighet med Stiftelsen Orustbostäders stadgar ny styrelse för verksamhetsåret 2025. Styrelsen har genomfört 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 löpande uppggraderats 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 marknadsfört 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.

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 2,51 år. I samband med årsskiftet 2025/2026 har Stiftelsen Orustbostäder utfört en desktopvärdering av fastighetsbeståndet genom Datscha. Marknadsvärdet bedömdes till 879 Mkr vilket ger en justerad soliditet på 45%.

Den 16 juni 2025 beslutade bokföringsnämnden att företag som har sina huvudsakliga intäkter från fastigheter inte längre tillåts använda redovisningsregelverket K2, reglerna är tvingande från den 1 januari 2026. Frågan har under lång tid bevakats av både Sveriges Allmännyttan och Stiftelsen Orustbostäder. I samråd med revisionsfirman EY har Stiftelsen Orustbostäder beslutat att under hösten 2025 övergå till redovisningsregelverket K3 och därmed upprätta årsbokslutet för 2025 i enlighet med de nya reglerna. Övergången medför bland annat ändrade avskrivningsprinciper samt redovisning av temporära skillnader, vilket påverkar resultat- och balansräkning.

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 2026

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.

Stiftelsen bedömer att det höga kostnadsläget kommer att bestå under kommande år vilket kommer att pressa resultatnivåerna, övergången till redovisningsregelverket K3 medför dock att komponentbyten som tidigare belastat resultaträkningen nu istället aktiveras och skrivs av vilket bedöms medföra högre resultatnivåer under en inledande period.

Osäkerheten kring planerad nyproduktion är hög, ökande byggpriser i kombination med avvecklingen av det statliga investeringsstödet samt ökande finansieringskostnader leder till minskad byggtakt såväl i riket som på Orust. Det är därför positivt att styrelsen beslutat om byggstart för projektet Triangeln i Svanesund. Byggstart förväntas ske i april 2026.

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 något 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 med utgångspunkt i finanspolicyn.

Förvaltningsberättelse 2025

Arbetet med att förbättra tillgängligheten till felanmälan/jour samt tryggheten i och omkring det egna boendet fortgår. Stiftelsen bedömer att utfört underhåll kommer att öka under året jämfört med tidigare år till följd av behov och K3.

Ledningens slutsatser och bedömningar avseende 2025

Årets positiva resultat beror till stor del av relativt låga räntekostnader till följd av stiftelsens defensiva finansieringsstruktur. Den ekonomiska vakansgraden har varit låg. Stiftelsen har inte heller tagit upp några nya krediter eller nyanställt under året

vilket bidragit positivt till resultatet. Underhållskostnaderna har legat på en fortsatt hög nivå. Sammantaget bedömer styrelsen att verksamheten bedrivits i enlighet med stiftelsens ändamål, fastställda mål och gällande regelverk.

Resultat

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

Stiftelsen har sitt säte i Svanesund.

Förvaltningsobjekt

Förvaltningsobjekt per 2025-12-31 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	2025	2024
Stiftelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	80 418 000	76 785 287
Övriga intäkter	3	1 556 318	275 505
Summa stiftelsens intäkter		81 974 318	77 060 792
Stiftelsens kostnader			
Kostnader för varor, material och vissa			
köpta tjänster	4	-47 785 934	-48 899 898
Övriga externa kostnader	5	-3 473 269	-4 036 967
Personalkostnader	6	-8 257 029	-8 295 316
Avskrivningar och nedskrivningar		-12 275 706	-7 938 488
Övriga rörelsekostnader		-26 564	0
Summa stiftelsens kostnader		-71 818 502	-69 170 669
Förvaltningsresultat		10 155 816	7 890 123
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		782 499	904 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 542 888	-8 020 381
Summa finansiella poster		-6 760 389	-7 115 822
Resultat efter finansiella poster		3 395 427	774 301
Resultat före skatt		3 395 427	774 301
Skatt	8	-934 930	0
Årets resultat		2 460 497	774 301

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	467 595 364	476 901 091
Inventarier, verktyg och installationer	11	207 866	170 424
Pågående nyanläggningar	12	5 377 352	5 051 612
Summa materiella anläggningstillgångar		473 180 582	482 123 127
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar HBV	13	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		473 220 582	482 163 127
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		152 868	123 774
Summa varulager		152 868	123 774
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		793 063	665 791
Övriga fordringar		8 636	9 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		765 783	754 752
Summa kortfristiga fordringar		1 567 482	1 430 049
Kassa och bank		42 257 752	26 125 030
Summa omsättningstillgångar		43 978 102	27 678 853
SUMMA TILLGÅNGAR		517 198 684	509 841 980

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets början		85 622 074	85 425 900
Förändringar av bundet eget kapital		774 301	2 011 088
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets slut		86 396 375	87 436 988
Fritt eget kapital			
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets början		774 301	2 011 088
Omföring till bundet eget kapital		-774 301	-2 011 088
Årets resultat		2 460 497	774 301
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 460 497	774 301
Summa eget kapital		88 856 872	88 211 288
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15, 16	2 749 843	0
Summa avsättningar		2 749 843	0
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		408 390 000	408 390 000
Summa långfristiga skulder		408 390 000	408 390 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 865 943	4 122 831
Aktuella skatteskulder		310 332	219 506
Övriga skulder		683 474	589 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 342 220	8 308 865
Summa kortfristiga skulder		17 201 969	13 240 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		517 198 684	509 841 980

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 155 816	7 890 123
Förvaltningsresultat	10 155 816	7 890 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	12 275 706	7 938 488
Erhållen ränta	782 499	904 559
Erlagd ränta	-7 542 887	-8 020 381
Betald inkomstskatt avseende näringsverksamhet	91 696	-139 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	15 762 830	8 573 425
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	-29 094	49 084
Förändring av kortfristiga fordringar	-138 304	181 721
Förändring av kortfristiga skulder	3 870 451	-2 775 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 465 883	6 028 413
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 333 161	-8 569 652
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 333 161	-8 569 652
Årets kassaflöde	16 132 722	-2 541 239
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	26 125 030	28 666 269
Likvida medel vid årets slut	42 257 752	26 125 030

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Företaget räknar inte om jämförelsetalen med stöd av 3 kap. 5§ fjärde stycket årsredovisningslagen (1995:1554).

I och med övergången till BFAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Byggnader har delats in i komponenter och uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader.

Intäktsredovisning

Nettoomsättning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	15-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Noter

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital. I aktuell skatteskuld/skattefordran ingår preliminär debiterad skatt, inkomstskatt, fastighetsskatt och särskild löneskatt.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Noter

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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

	2025	2025	2025	2024	2024	2024
	Grundhyra	Hyresbortf	Netto	Grundhyra	Hyresbortf	Netto
Bostäder	71 705 898	-139 476	71 566 422	68 371 920	-125 367	68 246 553
Lokaler	6 635 564	-91 944	6 543 620	6 452 150	-117 430	6 334 720
Garage, carport	1 123 920	-27 450	1 096 470	1 087 450	-4 780	1 082 670
P-platser	1 415 653	-204 165	1 211 488	1 327 149	-205 805	1 121 344
	80 881 035	-463 035	80 418 000	77 238 669	-453 382	76 785 287

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Återvunna hyresförluster	7 605	9 478
Fastighetsskatt lokal S 9	114 926	115 920
Servicetjänster	1 046 176	114 903
Sjuklöneersättning	11 653	0
Övrigt	375 958	35 204
	1 556 318	275 505

Not 4 Kostnader för varor, material och vissa köpta tjänster

	2025	2024
Underhållskostnader	17 174 258	18 142 257
Reparationer	5 167 009	2 428 442
Fastighetsskötsel	4 456 380	7 488 530
Uppvärmning	2 125 287	2 333 132
Vatten	5 981 349	6 393 062
El	4 449 259	4 693 943
Städning	557 324	606 108
Fastighetsavgifter	2 326 661	2 245 160
Försäkringar	1 944 662	1 882 922
Renhållning	3 392 648	2 374 303
Hyresgästföreningen	152 100	121 680
Kabel-TV	58 997	190 359
	47 785 934	48 899 898

Noter

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga externa kostnader	3 473 269	4 036 967
	3 473 269	4 036 967

Not 6 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	9	9

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Fastighetslån	6 520 628	6 989 401
Borgensavgift	1 020 976	1 020 976
Övriga räntekostnader	1 284	10 004
	7 542 888	8 020 381

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	934 930	0
Skatt på årets resultat	934 930	0

Noter

Not 9 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	640 800 184	634 387 255
Avgår investeringsstöd	-30 344 021	-30 344 021
Inköp/omklassificeringar	2 932 405	6 412 929
Försäljningar/utrangeringar	-35 675	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	613 352 893	610 456 163
Ingående avskrivningar	-133 555 072	-125 671 858
Försäljningar/utrangeringar	9 111	0
Omklassificeringar	-14 318	0
Årets avskrivningar	-12 197 250	-7 883 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 757 529	-133 555 072
Utgående redovisat värde	467 595 364	476 901 091

Not 10 Totala förändringen av fastigheternas anskaffningsvärden

	2025	2024
Slätthult 2:8 (ombyggnad lägenhet)	0	1 269 205
Huseby 1:40, 1:41 (takbyte)	0	1 032 600
Nävrekärr 1:89 (fönsterbyte)	0	1 786 081
Svanesund 2:105 (ombyggnad lokal)	0	193 045
Varekil 1:129 (ombyggnad lokal)	0	349 019
Äng 1:195, 1:196 (ventilation)	0	706 979
Henån 1:172 (fönsterbyte)	2 217 688	0
Henån 1:353 (fasadbyte)	714 717	0
	2 932 405	5 336 929

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 027 486	1 877 805
Inköp	115 898	149 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 143 384	2 027 486
Ingående avskrivningar	-1 857 062	-1 801 788
Årets avskrivningar	-78 456	-55 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 935 518	-1 857 062
Utgående redovisat värde	207 866	170 424

Noter

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	5 051 612	3 044 570
Inköp	3 102 456	2 907 066
Omklassificeringar	-2 776 716	-900 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 377 352	5 051 612
Utgående redovisat värde	5 377 352	5 051 612

Not 13 Värdepappersinnehav

	2025	2024
Förändring av långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående bokfört värde	40 000	40 000

Not 14 Eget kapital

	Grund-fond	Reserv-fond	Fond för yttre underhåll	Fond för inre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1	4 861 479	82 375 508	100 000	100 000	0	774 301	86 396 375
Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1							
Uppskjuten skatteskuld		-1 814 913					
Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	4 861 479	80 560 595	100 000	100 000	0	774 301	86 396 375
Årets resultat					774 301	-774 301	
Omfört till/från							
Bundet eget kapital		774 301			-774 301		
Kapitalisering						2 460 497	2 460 497
Belopp vid räkenskapsårets slut	4 861 479	81 334 896	100 000	100 000	0	2 460 497	88 856 872

Noter

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2025-12-31

	Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld
Skattemässiga temporära skillnader byggnader och mark	29 189 907	6 013 121
Skattemässiga temporära skillnader outnyttjat skattemässigt underskott	-15 841 153	-3 263 278
	13 348 754	2 749 843

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

	2025	2024
Belopp vid årets ingång	0	0
Justering vid ingång till K3	1 814 913	0
Årets avsättningar	934 930	0
Belopp vid årets utgång	2 749 843	0

Not 17 Långfristiga skulder

	2025	2024
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	0	79 500 000
Senare än ett år men mindre än fem år efter balansdagen	357 000 000	275 500 000

Fastighetslånen avses refinansieras i den takt de förfaller till betalning.

Svanesund 2026-02-24

Göran Karlsson
Ordf

Sten-Inge Kedbäck
Vice ordf

Ingemar Talje

Mats Arvidsson

Elsie-Marie Östling

Martin Hellgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2026-03-05

Anton Hjalmarsson
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Elisabet Staf
Förtroendevald revisor



Styrelsen och revisorer 2025

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

Per-Olof Gustafsson
Peter Öhman
Inger Heimburger
Linus Bäckberg
Vibs Sohlberg
Alexander Hutter

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