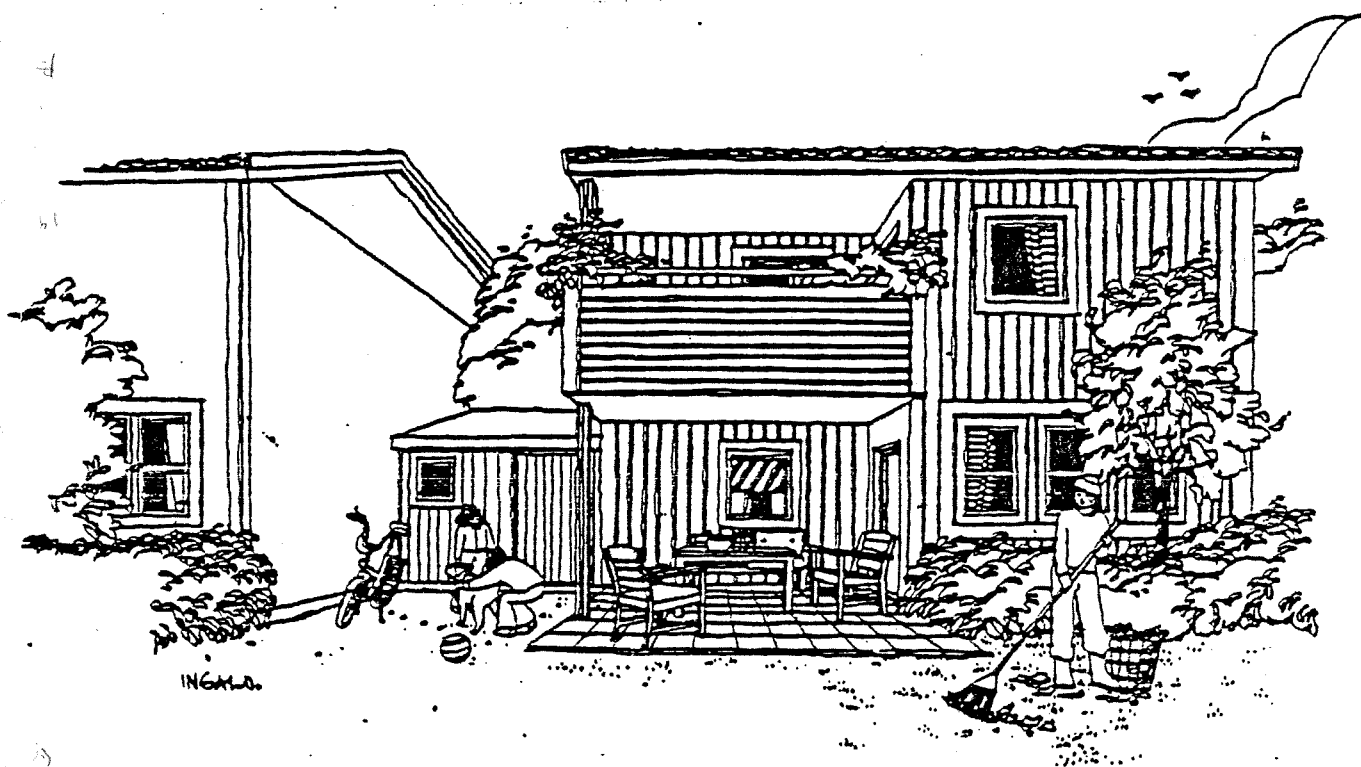


'O'CKERO'

BOSTADSSTIFTELSE



ÅRSREDOVISNING

1985

INNEHALLSFÖRTECKNING

Styrelse, revisorer	1
Stadgar	1
Personal	1
Organisationsanslutning	2
Sammanträden	2
Fastighetsinnehav	3
Lägenhetsfördelning	4
Hyra	4
Försäkring	5
Kurser och konferenser	5
Ekonomi	5
Hyresgästkontakter	5
Hyresförhandling	5
Avslutning	5

Förvaltningsberättelse

Styrelse och revisorer

Kommunfullmäktige i Öckerö kommun har 1982-12-17 och 1983-04-29 för tiden fram till 1985-12-31 valt följande till styrelse och revisorer:

Ordinarie ledamöter

Lennart Jonasson ordf.
Bengt Olausson v. ordf.
Helge Frönell
Stig Odlöw
Arne Olsson

Suppleanter

Arne Knutsson
Jackie Johansson
Åke Hallberg
Gunnar Nilsson
Berit Johansson

Ordinarie revisorer

Lars Kristersson
Hans Larsén
Bertil Westrin

ANDERS BERGMAN

Revisorssuppleanter

Torsten Callsén
Britt Sjöberg
Claes-Göran Sörensson

PIA SKÖLDHEDEN?
LENNART NICKLASSON
BRITT SJÖBERG

Stadgar

För stiftelsen gäller stadgar fastställda av kommunfullmäktige 1984-04-27, § 40.

Personal

Som fastighetsskötare har på heltid tjänstgjort Ragnar Olausson.

Utöver sysslor för bostadsstiftelsen biträder även Olausson med i genomsnitt en dag/vecka stiftelsen Näringsliv och Turism. I denna fråga finns avtal godkänt av bostadsstiftelsen 1984-08-07 § 37.

Gun-Britt Hansson har tjänstgjort som fastighetsskötare för service-lägenheterna på Rörö.

Som vikarie under sommaren var Jerker Jonasson anställd som fastighetsskötare.

Genom avtal med socialnämnden ombesörjer vaktmästarna på Solhöjden fastighetsskötsel för de där belägna servicelägenheterna.

Det administrativa arbetet har utförts av personal inom bostadsavdelningen och ekonomiavdelningen, kommunkontoret, Öckerö, Jan-Åke Simonsson, Ing-Britt Carlsson, Ingela Hjelm och Urban Sjögren.

Administrationsersättning till Öckerö kommun uppgår till 492:- per lägenhet.

Administrationsersättningen vid nybyggnadsobjekt uppgår till 13.000:-. Därtill kommer en kostnad av 250:-/lägenhet.

Organisationsanslutning

Stiftelsen är ansluten till följande organisationer:

- SABO; Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
- KEB; Sveriges kooperativa och allmännyttiga bostadsföretags förhandlingsorganisation.

Sammanträden

Stiftelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden §§ 1 - 39.

FASTIGHETSINNEHAV 1985-12-31

<u>Fastighet</u>	<u>Färdigställt</u>	<u>Prod.kostnad</u> */	<u>Tax.värde</u>	
Öckerö 1:367	1982	15.105.000:-	1.890.000:--	387.300
Heden 1:381	1982		5.770.000:--	
Rörö 1:84	1983	1.444.000:-	492.000:-	288.800
Öckerö 2:632 enbart byggnader	1983	3.700.000:-	1.500.000:-	370 000
Öckerö 1:360	1984	13.006.000:--	2.800.000:--	433 500

*/ enligt länsbostadsnämndens slutliga beslut om bostadslån

Samtliga lägenheter är uppvärmda med vattenburen elvärme.

LÄGENHETSFÖRDELNING 1985-12-31

<u>Fastighet</u>	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Garage	Total	
						Antal lgh	Yta m ²
Öckerö 1:367		3	6			9	774
Heden 1:381	2	13	14		15	29	2.162
Rörö 1:84	4					4	180
Öckerö 2:632	2	8				10	634
Öckerö 1:360	2	12	9	6	15	29	2.056

HYRA

<u>Fastighet</u>	rok	Yta m ²	Hyra/mån ^{*/}	Hyra/m ² , år	
Öckerö 1:367	2	68	1.843	325	
	3	97	2.388	295	
	Heden 1:381	1	45	1.369	365
		2	68	1.843	325
		3	72	1.986	331
	3	90	2.296	306	
	Garage		150		
Rörö 1:84	1	45	1.458	388	
	Service lokal	45	5.045	1.345 (varmhyra)	
Öckerö 2:632	1	45	1.482	404	
	2	68	2.012	383	
Öckerö 1:360	1	44	1.349	368	
	2	63	1.737	330	
	3	72	1.963	327	
	4	94	2.384	304	
	Garage		150		

*/ I angiven hyra ingår ej vattenförbrukning, renhållning samt elförbrukning (hushållsel, uppvärmning)
Vad gäller Solhöjden tillkommer enbart elförbrukning

- Försäkring Stiftelsens uppförda lägenheter är försäkrade i TRYGG-HANSA:
- Kurser och konferenser: 1985-06-03 -05: Konferens B0 85, Lennart Jonasson
1985-12-18-19 SABO, Hyresjuridik, Lennart Jonasson, Bengt Olausson och Ragnar Olausson.
- Ekonomi Stiftelsen hänvisar till särskild ekonomisk redovisning i bokslut.
- Hyresgäst-kontakter Under året har träffar med hyresgäster hafts vid två tillfällen, 23 oktober och 6 november.
Vid träffarna har hyresgästerna getts tillfälle att framföra synpunkter på stiftelsens arbete. Önskemål om utbyggnad av trerumslägenheter på Heden har framförts.
- Hyresför-handling Hyresförhandling ägde rum den 17 juni och hyrorna höjdes med 4,6 % från och med juli 1985. På Rörö är hyran oförändrad. Samtliga hyresgäster fick befrielse från hyran under juli månad 1985.
- Avslutning Under året har ingen nybyggnadsverksamhet bedrivits. Diverse mindre projekt inom befintliga fastigheter har utförts, som anläggande av parkeringsplats vid Måbärsvägen, isolering av några kallförråd m m..
Det är stiftelsens förhoppning att de uppdrag som kommer att ges till stiftelsen kan genomföras på ett både för hyresgäster och kommun tillfredsställande sätt.

Öckerö 1986-04-16
FÖR ÖCKERÖ BOSTADSFÖRENING


Lennart Jonasson
Ordförande


Ing-Britt Carlsson
Sekreterare

KOMMENTARER TILL BOKSLUTET 1985

RÖRELSERESULTAT VERKSAMHET

Resultatet för fastighetsförvaltningen inkl. övrig verksamhet är negativt (-238 tkr). Det negativa resultatet motsvarar ca 12,5 procent av hyresintäkterna 1985, vilket i sin tur motsvarar ca 46 dagars uteblivna hyresintäkter.

Resultatet skall dock ses mot bakgrund av att stiftelsen beslutade om en hyresfri månad (juli) under 1985. Beslutet fattades med utgångspunkt från ackumulerat resultat från tidigare år samt förväntat resultat för innevarande år.

FINANSIELLA INTÄKTER/LIKVIDA MEDEL

Stiftelsens likviditet är mycket god. På balansdagen uppgick de likvida medlen till 5,6 Mkr och de kortfristiga fordringarna till 0,9 Mkr. Den mycket goda likviditeten i kombination med ett högt ränteläge under 1985 har medfört ett mycket positivt utfall vad avser de finansiella intäkterna (externa räntor). De finansiella intäkterna motsvarar ungefär 32 procent av de totala hyresintäkterna.

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER

Resultat före bokslutsdispositioner uppgår till 366 tkr. Motsvarande resultat för 1984 var 335 tkr. Årets positiva resultat beror dock till sin helhet och mer därtill på de finansiella intäkterna.

BOKSLUTSDISPOSITIONER/ÅRETS RESULTAT

Årets förhållandevis blygsamma resultat (16 tkr) beror på att en konsolideringsfond har skapats (se resultaträkning not 8). Fonden har skapats genom avsättning av årets resultat före bokslutsdispositioner samt extra disposition ur reservation för framtida underhåll.

SOLIDITET

Det egna kapitalet inkl. reserver mot svarar ca 9 procent av anläggningstillgångarna, vilket kan jämföras med 1984 då andelen uppgick till ca 7 procent. Det bör dock noteras att investeringarna varit mycket begränsade under 1985.

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditetsökningen beror till sin helhet på de finansiella intäkterna. De finansiella intäkterna är dock förhållandevis osäkra intäkter eftersom de är helt beroende av tillgången på likvida medel samt rådande ränteläge. En minskning av de

likvida medlen medför en motsvarande relativ minskning av de finansiella intäkterna.

Under 1986 förväntas räntan vara väsentligt lägre än under 1985, vilket kan komma att medföra att vid oförändrad likviditet under 1986 kommer utfallet för de finansiella intäkterna att minska med ca 100-150 tkr.

Stiftelsen expanderar fortfarande. Den ackumulerade likviditeten bör succesivt användas för självfinansiering av kommande investeringar. Det är dock viktigt att detta noteras i samband med hyressättningen så att den minskade likviditeten och därmed de minskade finansiella intäkterna sätts i relation till verksamhetens rörelseresultat.

SAMMANFATTNING

Stiftelsen finansiella ställning är förnärvarande god, framförallt till följd av den höga likviditeten.

Vad gäller soliditeten är denna tillfredsställande med tanke på att fastighetsbeståndet är mycket ungt samt att stiftelsen fortfarande expanderar.

I samband med framtida investeringar kan självfinansiering bli aktuellt. Det är då viktigt att notera sambandet mellan likvida medel, finansiella intäkter, verksamhetens rörelseresultat samt årets resultat.

ÖCKERÖ BOSTADSSTIFTELSE
Resultaträkning

BOKSLUT 1985
Tkr

	Not	851231	841231
INTÄKTER FASTIGHETFÖRVALTNING			
Hyror	1	1 735,8	1 542,8
Övriga intäkter	2	163,7	6,9
Hyresbortfall		- 0,6	- 8,3
SUMMA INTÄKTER		+ 1 898,9	+ 1 541,4
KOSTNADER FASTIGHETFÖRVALTNING			
Räntekostnader netto	3	1 121,8	812,5
Avskrivningar	4	39,2	27,4
Reparationer o underhåll		83,8	25,0
Driftskostnader	5	758,5	279,1
SUMMA KOSTNADER		- 2 003,3	- 1 144,0
RESERVATIONER			
Avsättn. framtida underhåll		- 213,6	- 211,5
Disp. framtida hyresförluster		0,0	0,4
NETTORESULTAT FASTIGHETFÖRVALTNING		- 318,0	+ 186,3
ÖVRIG VERKSAMHET			
Avgifter vatten o avlopp		29,7	4,0
Intäkter för tjänster	6	50,6	0,0
RÖRELSERESULTAT VERKSAMHET		- 237,7	+ 190,3
FINANSIELLA INTÄKTER			
Externa räntor	7	603,8	145,5
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER		+ 366,1	+ 335,8
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättn. konsolideringsfond	8	- 600,0	0,0
Disp. framtida underhåll		+ 250,0	0,0
RESULTAT FÖRE SKATT		+ 16,1	+ 335,8
SKATT	9	0,0	0,0
ÅRETS RESULTAT		+ 16,1	+ 335,8

NOTER RESULTATRÄKNING

Not: 1 - Hyresintäkter

Bostadslägenheter	1 671.7
Lokaler, garage, bilplatser	64.1
	<u>1 735.8</u>

Not: 2 Övriga intäkter

Tvättstugeavgifter	7.0
Skadeersättningar	3.5
Hyresrabatter	97.6
Bostadsanpassningsbidrag	55.6
	<u>163.7</u>

Not: 3 Räntekostnader, netto

Räntekostnader	- 3 655.9
Räntebidrag	2 534.1
	<u>1 121.8</u>

Not: 4 Avskrivningar

Avskrivningar av fastigheter motsvarar under året gjorda amorteringar. Avskrivningstid för maskiner och transportmedel uppgår till 5 år. Motsvarande avskrivningstid för inventarier är 10 år.

Not: 5 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	278.4
Sophantering, uppvärmning, sotning	38.6
Försäkringar	31.4
Administration	77.7
Skatter	270.8
Vattenförbrukning	42.7
Övrigt	17.9
SUMMA	<u>758.5</u>

Not: 6 Intäkter för tjänster

Avser arbeten utförda av vaktmästare för Stiftelsen Näringsliv och Turisms räkning.

Not: 7 Externa räntor

Ränta på tillgång enligt avräkningskonto, Öckerö kommun. Räntans storlek regleras genom avtal.

Not: 8 Konsolideringsfond

För att erhålla räntebidrag vid förbättring av bostadshus enligt SFS 1983:974 skall utöver Grundfondskapital finnas en konsolideringsfond som motsvarar minst 2 procent av fastighetskapitalet.

Not: 9 Skatt

Årets resultat ligger inte till grund för beskattning. Stiftelsen deklarerar dock för inkomst och förmögenhetsskatt samt fastighetsskatt. Dessa skatter redovisas under driftskostnader.

NOTER BALANSRÄKNING

Not: 1 Likvida medel

Med likvida medel avses tillgångar enligt avräkningskonto med Öckerö kommun. Någon begränsning i fråga om dispositionsrätt föreligger inte.

Not: 2 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	199.7
Personalens skattemedel	2.7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	639.1
Bostadstillägg	9.4
	<u>850.9</u>

Not: 3 Konsolideringsfond

Se not 8 Resultaträkning

Not:4 Grundfondskapital

Grundfondskapital skall enligt bostadsfinansieringsförordningen uppgå till minst 1 procent av fastighetskapitalet. Enligt stiftelsens stadgar skall grundfondskapital tillskjutas av Öckerö kommun. Stiftelsen äger ej rätt att göra egna avsättningar till grundfonden.

Under 1985 har Öckerö kommun tillskjutit 80 tkr till grundfonden.