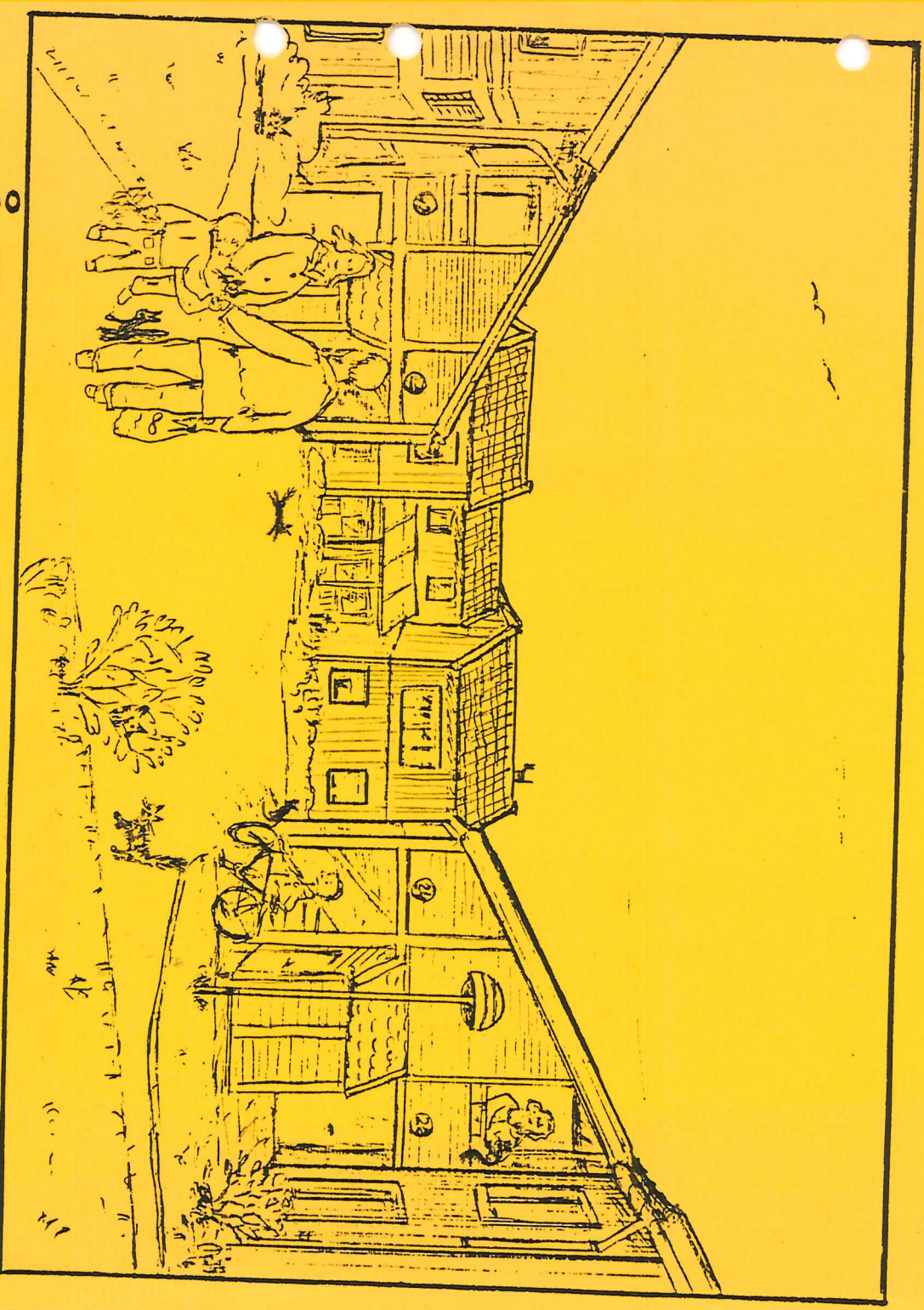


# JÖCKE RÖ: BOSTADSSTIFTELSE



ÅRSREDOVISNING

1986

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	sid.
Styrelse, revisorer	1
Stadgar	1
Personal	1
Organisationsanslutning	1
Sammanträden	2
Fastighetsinnehav	2
Fastighetsförsäljning	2
Fastighetsfördelning	2
Hyra	2
Försäkringar	3
Kurser, konferenser, resor	3
Ekonomi	3
Hyresgästkontakter	3
Hyresförhandling	3
Avslutning	3

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse och revisorer

Kommunfullmäktige i Öckerö kommun har för tiden 1986-1988 valt följande till styrelse och revisorer:

#### Ordinarie ledamöter

Lennart Jonason, ordf.  
Bengt Olausson, v.ordf.  
Gunnar Hansson  
Björn Mattsson  
Arne Olsson

#### Suppleanter

Arne Knutsson  
Nita Österman  
Jackie Johansson  
Gunnar Nilsson  
Kjell Brandin

#### Ordinarie revisorer

Anders Bergman  
Hanns Larsén  
Bertil Westrin

#### Revisorssuppleanter

Pia Sköldheden  
Lennart Nicklasson  
Britt Sjöberg

### Stadgar

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

### Personal

Ragnar Olausson har tjänstgjort som fastighetsskötare på heltid. I tjänsten ingår att en dag per vecka även ombesörja fastighetsskötsel för stiftelsen Näringsliv och Turism. I denna fråga finns avtal tecknat av bostadsstiftelsen 1984-08-07, § 37.

Gun-Britt Hansson har tjänstgjort som fastighetsskötare för stiftelsens servicelägenheter på Rörö.

Det administrativa arbetet har utförts av personal från bostads- och ekonomiavdelningarna vid kommunkontoret, Öckerö:

Ing-Britt Carlsson, Ingela Hjelm och Urban Sjögren.

Administrationsersättningen till Öckerö kommun uppgår för närvarande till 485:- per lägenhet.

Administrationsersättningen vid nybyggnadsobjekt uppgår till 13.000:- som grundavgift. Därtill debiteras stiftelsen en kostnad av 250:- per lägenhet.

### Organisationsanslutning

Stiftelsen är ansluten till följande organisationer:

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

## Sammanträden

10

1-83

Stiftelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden, §§ 1-64.

Stiftelsens presidium har haft ett protokollfört sammanträde. —

## FASTIGHETSINNEHAV 1986 12 31

Fastighet	Adress	Färdigställd	Prod.kostn.*)	Tax.värde	
Öckerö 1:367	Måbärsvägen	1982	15.105.000:-	1.890.000:-	387.300?
Heden 1:381	Kostervägen	1982		5.770.000:-	
Rörö 1:84	Hålabergsvägen	1983	1.444.000:-	492.000:-	288.800
Öckerö 1:360	Tallvägen	1984	13.006.000:-	2.800.000:-	433.533

\*) enligt Länsbostadsnämndens slutliga beslut om bostadslån

Samtliga lägenheter är uppvärmda med vattenburen elvärme. Individuell mätning sker av förbrukad el och vattenmängd. Hyresgästerna betalar avgifter för sophämtning till Öckerö kommun.

## Försäljning av fastigheter

1986-01-01 överläts 10 servicelägenheter på fastigheten Öckerö 2:632 (Solhöjden) till Öckerö kommun för 3.700.000:-. Samtidigt återbetalades till Öckerö kommun 37.000:- utgörande grundfond för projektet.

## FASTIGHETSFÖRDELNING 1986-12-31

Fastighet	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Garage	T o t a l	
						Antal Igh	Yta m <sup>2</sup>
Öckerö 1:367		3	6			9	774
Heden 1:381	2	13	-14 9	5	15-14	29	2.162 222
Rörö 1:84	4					4	180
Öckerö 1:360	2	12	9	6	15	29	2.056

## HYRA, EJ RABATTERAD

Fastighet	rok	yta m <sup>2</sup>	Hyra/mån	Hyra/m <sup>2</sup> , år	Garage
Öckerö 1:367	2	68	1.916	331	
	2	97	2.493	302	
Öckerö 1:360	1	44	1.396	374	
	2	63	1.805	337	
	3	72	2.041	334	
	4	94	2.485	313	150
Heden 1:381	1	45	1.418	372	
	2	68	1.916	331	
	3	72	2.064	337	
	3	90	2.393	313	
Rörö 1:84	4	102	2.661	313	150
	1	45	1.392	371	

## Försäkring

Stiftelsens byggnads- och inventarie- såväl som ansvars- och motorfordonsförsäkring har tecknats med TRYGG-HANSA. *Falck*

## Kurser och konferenser

- 1986-04-22 Förvaltarträff i Göteborg  
Deltagare: Lennart Jonason, Ingela Hjelm och Ragnar Olausson
- 1986-04-23 Service och kvalitet i uthyrningskontakterna  
Deltagare: Lennart Jonason, Ing-Britt Carlsson och Ingela Hjelm.
- 1986-05-14-16 Hyresjuridik, fortsättningskurs i Norrköping  
Deltagare: Ing-Britt Carlsson
- 1986-09-09 SABO:s regionala träff i Varberg avseende årets hyresförhandlingar.  
Deltagare: Lennart Jonason, Bengt Olausson och Ing-Britt Carlsson
- 1986-10-07 Studiebesök i Kungsbacka, byggplatser med mindre hyreshus.  
Deltagare: Stiftelsens ledamöter jämte personal från bostadsavdelningen.
- 1986-11-17 SABO-kurs i Energihushållning och Energiförvaltning.  
Deltagare: Lennart Jonason och Ing-Britt Carlsson.

## Ekonomi

Stiftelsen hänvisar till särskild ekonomisk redovisning i bokslut.

## Hyregästkontakter

Under året har stiftelsen vid två tillfällen, 20 och 26 november, träffat sina hyresgäster.

## Hyresförhandling

Hyresförhandling ägde rum 4 juni. Resultatet blev att hyrorna höjdes med 3,9 %. På Rörö är hyran oförändrad. *870514*

## Avslutning *4.0%*

Under året har ingen nybyggnadsverksamhet bedrivits. En del mindre utbyggnader har dock skett; såsom ändring av trerumslägenhet till fyrrummare, ökning av gemensamhetslokalen i servicebyggnaden på Rörö, samt ombyggnad av garage till stiftelsens traktor.

Stiftelsen upplever kontakterna med sina hyresgäster som positiva och vår förhoppning är att framtida uppdrag skall resultera i bostäder som kan tillfredsställa både hyresgäster och kommun.

BOSTADSSTIFTELSEN

## KOMMENTARER TILL BOKSLUTET 1986

### RÖRELSERESULTAT VERKSAMHET

Resultatet för fastighetsförvaltningen inkl. övrig verksamhet är positivt ( 307 Tkr ).

### FINANSIELLA INTÄKTER/ LIKVIDA MEDEL

Stiftelsens likviditet är god. På balansdagen uppgick de likvida medlen till 5.5 Mkr. Den goda likviditeten har medfört ett positivt utfall vad gäller de finansiella intäkterna (externa räntor ). De finansiella intäkterna motsvarar ungefär 72 procent av de totala hyresintäkterna.

### ÅRETS RESULTAT

Resultatet före bokslutsdispositioner uppgår till 1 247.6 Tkr. Motsvarande resultat för 1985 var 366 Tkr. Årets positiva resultat beror delvis på de finansiella intäkterna och delvis på extraordinär intäkt.

### SOLIDITET

Det egna kapitalet inklusive reservationer motsvarar ca 15 procent av anläggningstillgångarna vilket kan jämföras med 1985 då andelen uppgick till 9 procent.

Anledningen till att soliditeten har ökat är att fastighetsbeståndet har minskat, pga försäljningen av lägenheterna på Solhöjden till Öckerö kommun, vilket skett under 1986.

### SAMMANFATTNING

Stiftelsen finansiella ställning är förnärvarande god till följd av den höga likviditeten och den goda soliditeten. Det bör dock noteras att fastighetsbeståndet är mycket ungt och stiftelsen expanderar fortfarande. I samband med framtida investeringar kommer självfinansiering att bli aktuell.

## BOKSLUT 1986

## ÖCKERÖ BOSTADSSTIFTELSE

## Resultaträkning

	Tkr	NOT	861231	851231
INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Hyror		1	1 729.5	1 735.8
Övriga intäkter		2	76.2	163.7
Hysesbortfall			-4.1	-0.6
SUMMA INTÄKTER			+1 801.6	+1 898.9
KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Räntekostnader, netto		3	843.1	1 121.8
Avskrivningar		4	77.2	39.2
Reparationer och underhåll			44.2	83.8
Driftskostnader <i>"Småhus" -1.5% skatt</i>		5	363.5	758.5
SUMMA KOSTNADER			-1 328.0	-2 003.3
RESERVATIONER				
Avsättning framtida underhåll			-224.1	-213.6
Avsättning framtida hyresförluster			-9.0	-
→ NETTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING			+240.5	(Solköjden) -318.0
ÖVRIG VERKSAMHET				
Avgifter vatten och avlopp			25.9	29.7
Intäkter för tjänster		6	41.0	50.6
→ RÖRELSERESULTAT VERKSAMHET			307.4	-237.7
FINANSIELLA INTÄKTER <i>osäkra medel (9.5%)</i>				
Externa räntor		7	541.9	603.8
Extra ordinär intäkt <i>(Solköjden)</i>		8	398.3	-
→ RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER			+1 247.6	+366.1
BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Avsättning konsolideringsfond			-	-600.0
Disp. framtida underhåll			-	+250.0
RESULTAT FÖRE SKATT			+1 247.6	+16.1
SKATT		9	0.0	0.0
ÅRETS RESULTAT			+1 247.6	+16.1

ÖCKERÖ BOSTADSSTIFTELSE  
Balansräkning

Tkr

TILLGÅNGAR	NOT	861231	851231
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Likvida medel	1	5 582,9	5 654,3
Hysesavräkning <i>avräkningskonto mot kommunen</i>		28,7	7,0
Förutbetalda kostnader		941,6	275,5
<i>Rörelsekapital</i> SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 553,2	5 936,8
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier		220,8	71,5
Fastigheter under byggnad		253,3	80,2
Fastigheter färdigställda <i>prod. kostn.</i>	26	221,7	29 548,1
Tomtmark	1	305,9	305,8
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 001,7	31 005,6
<i>→</i> SUMMA TILLGÅNGAR		34 554,9	36 942,4
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
KORTFRISTIGA SKULDER			
Hysesavräkning		53,9	16,9
Leverantörsskulder		168,9	199,7
Personalens skattemedel		5,2	2,7
<i>Leverantörs skulder räntor</i> Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		465,9	639,1
Bostadstillägg		10,5	9,4
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		704,4	867,8
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	29	489,8	33 211,7
Byggnadskreditiv		0,0	0,0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		29 489,8	33 211,7
RESERVATIONER			
Framtida underhåll		697,3	473,2
Framtida hyresförluster		40,6	31,6
Konsolideringsfond	2	600,0	600,0
SUMMA RESERVATIONER		1 337,9	1 104,8
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Grundfond	3	515,0	497,0
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		1 260,2	1 244,0
Årets resultat		1 247,6	16,1
SUMMA EGET KAPITAL		3 022,8	1 758,1
<i>→</i> SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		34 554,9	36 942,4



NOTER RESULTATRÄKNING

Tkr

NOT 1;

## HYRESINTÄKTER:

Bostadslägenheter	1.641.5
Lokaler, garage, bilplatser	<u>88.0</u>
	1.729.5

NOT 2;

## ÖVRIGA INTÄKTER:

Tvättstugeavgifter	5.8
Skaderersättningar	<u>70.4</u>
	76.2

NOT 3;

## RÄNTEKOSTNADER, NETTO

Räntekostnader	3.665.3
Räntebidrag	<u>-2.822.2</u>
	843.1

NOT 4;

## AVSKRIVNINGAR

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

NOT 5;

## DRIFTKOSTNADER

Fastighetsskötsel	211.3
Sophantering, uppvärmning, sotning	30.4
Försäkringar	47.6
Administration	91.5
Skatter	40.4
Vattenförbrukning	<u>21.6</u>
	363.5

NOT 6;

## INTÄKTER FÖR TJÄNSTER

Avser arbeten utförda av vaktmästare för Stiftelsen Näringsliv och Turism.

NOT 7;

## EXTERNA RÄNTOR

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

NOT 8 ;

EXTRA ORDINÄR INTÄKT

Överlåtelse av fastigheter Solhöjden motsvarande lånen på fastigheterna.

3 700.0

Bokfört värde

3 301.7

Extra ordinär intäkt

398.3

NOT 9 ;

SKATT

Årets resultat ligger inte till grund för beskattning. Stiftelsen deklarerar dock för inkomst och förmögenhetsskatt samt fastighets-skatt. 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:

#### KONSOLIDERINGSFOND

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

### NOT 3 :

#### GRUNDFONDSKAPITAL

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