

# ÅRSREDOVISNING 1991

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 1991****Styrelse och revisorer**

Kommunfullmäktige i Öckerö kommun har för tiden 1989-1991 valt följande till styrelse och revisorer:

Ordinarie ledamöter

Lennart Jonason, ordf.  
Jackie Johansson, v.ordf.  
Nita Österman Eriksson  
Arne Knutsson  
Urban Svensson

Suppleanter

Susanne Olofsson  
Bengt Olausson  
Bengt Hansson  
Willy Andersson  
Mats Ågren

Ordinarie revisorer

Anders Bergman  
Ingrid Hansson  
Kent Karlsson

Revisorssuppleanter

Lennart Nicklasson  
Britt Sjöberg

**Stadgar**

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

**Personal**

Heltidstjänster som fastighetsskötare har innehafts av Ragnar Olausson och Anders Utbult. Dessa har ansvaret för skötsel och service av alla stiftelsens fastigheter.

På Fotö, Knippla och Rörö har stiftelsen timanställd personal, som fungerar som kontaktpersoner för hyresgästerna och utför daglig tillsyn och enklare reparationsarbeten.

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

Administrationsersättningen till Öckerö kommun uppgår för n till ca 609:- per lägenhet.

Uppdraget som sekreterare i stiftelsen har innehaft av Ing-Britt Carlsson.

### Organisationsanslutning

Stiftelsen är ansluten till följande organisationer:

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

### Sammanträden

Stiftelsens styrelse har sammanträtt 8 gånger, §§ 1-53.

### FASTIGHETSINNEHAV 1991-12-31.

<u>Fast.</u>	<u>Adress</u>	<u>Färd.ställd</u>	<u>Prod.kostn</u>	<u>Tax.värde</u>
			*/	
Ö-ö 1:367	Måbärsvägen	1982	15.105.000:-	1.449.000:-
Heden 1:381	Kostervägen	1982	ingår i ovanst.	4.548.000:-
Rörö 1:84	Sörängsvägen	1983	1.444.000:-	595.000:-
Ö-ö 1:360	Tallvägen	1984	13.006.000:-	7.200.000:-
Heden 1:386	Minkeberg	1989	32.929.000:-	10.040.000:-
Ö-ö 1:713	Intagsv.	1989	5.762.000:-	1.620.000:-
Hälsö 1:356	Svanv.	1989	8.020.000:-	4.872.000.
Källö 1:2	Ytterskärsv.	1989	3.765.000:-	1.829.000:-
Fotö 1:236	Trålvägen	1990	4.236.000:-	ej åsatt
Ö-ö 1:732	Bergmans väg	1990	17.256.000:-	ej åsatt
Ö-ö 1:731	Bergmans väg	1990	11.122.000:-	skattefri
Ö-ö 1:335	Hockeyvägen			400.000:-
Hönö 1:540	Kvarnbergsvägen			514.000:-

\*/ enligt Länsbostadsnämndens slutliga beslut om bostadslån

Fastigheterna Öckerö 1:335 och Hönö 1:540, 2 st småhus, uthyres till Öckerö kommun, flyktingavdelningen

**FASTIGHETSFÖRDELNING 1991-12-31**

<u>Fastighet</u>	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Garage carport	Antal lgh	Yta m <sup>2</sup>
Öckerö 1:367		3	6			9	774
Heden 1:381	2	13	9	5	14	29	2.222
Rörö 1:84	4					4	180
Öckerö 1:360	2	12	9	6	15	29	2.056
Heden 1:386		20	20	6	46	46	3.523
Öckerö 1:713		6	2			8	515
Hälsö 1:356		10	2			12	784
Knippla 1:2		6				6	385
Fotö 1:236		5	1			6	382
Öckerö 1:732		7	10	4	21	21	1.680
<u>Öckerö 1:731, Grupphem uthyres t. landstinget</u>						<u>16</u>	<u>1.030</u>
	8	82	59	21	96	186	13.531

**HYROR**

Fastighet      rok   yta m<sup>2</sup>   Hyra/mån   Hyra/m<sup>2</sup>,år   Garage

Öckerö

Måbärsvägen	2	68	2.844	502	
	3	97	3.716	460	
Tallvägen	1	44	2.062	562	
	2	63	2.678	510	
	3	72	3.030	505	
	4	94	3.698	472	160
Intagsvägen	2	62	3.172	614	
	3	70	3.544	607	
Bergmans väg	2	62	3.275	630	
	3	78	4.038	590	
	4	96	4.713	563	

Bergmans väg 16 lägenheter uthyres till landstinget

Hönö

Kostervägen	1	45	2.095	559	
	2	68	2.844	502	
	3	72	3.064	511	
	3	90	3.561	475	
	4	102	3.947	464	160
Minkeberg	2	61	3.372	663	
	3	72	3.869	645	
	3	78	3.992	614	
	4	102	4.925	579	

Rörö

Sörängsvägen	1	45	2.152	574	
--------------	---	----	-------	-----	--

Hälsö

Svanvägen	2	62	3.172	614	
	3	70	3.544	608	

Knippla

Ytterskärsvägen	2	62	3.172	614	
-----------------	---	----	-------	-----	--

Fotö

Trålvägen	2	62	2.678	518	
	3	70	2.992	512	

Individuell mätning sker av förbrukad el och vattenmängd. Hyresgästerna betalar avgifter för sophämtning till Öckerö kommun.

### **Försäkring**

Stiftelsens egendom är försäkrad genom avtal med Folksam.

### **Kurser och konferenser**

Under året har stiftelsens presidium deltagit i sedvanliga förvaltningsträffar och informationsmöten före hyresförhandlingar arrangerade av SABO.

Ing-Britt Carlsson har deltagit i ekonomichefskurs 21-22 maj 1991.

Lennart Jonason, konferens med Boendets bank äldreboende

### **Ekonomi**

Stiftelsen hänvisar till särskild redovisning i bokslut.

### **Hyresförhandling**

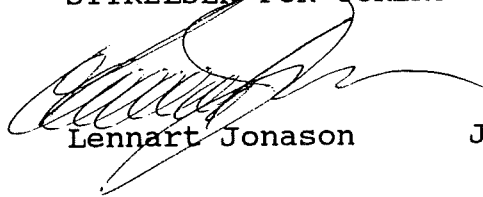
Hyresförhandling p g a skattereformens effekter 91 ägde rum den 20 december 1990. Resultatet blev att hyrorna höjdes med 12.89 %.

Ordinarie hyresförhandling ägde rum den 6 juni 1991. Resultatet blev att hyrorna ej höjdes.

## Avslutning

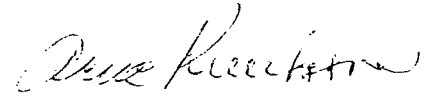
Stiftelsen upplever kontakterna med sina hyresgäster som positiva. Då stiftelsens verksamhet fortfarande utreds är det även efter detta verksamhetsår vanskligt att utveckla strategier för framtida förvaltning på längre sikt.

### STYRELSEN FÖR ÖCKERÖ BOSTADSSTIFTELSE



Lennart Jonason

Jackie Johansson



Arne Knutsson

Nita Österman-Eriksson



Urban Svensson

ÖCKERÖ BOSTADSSTIFTELSE  
 RESULTATRÄKNING 1991-12-31 (kkkr)

	Not	1991	1990
<b>INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNING</b>			
Hyror	1	7.700,3	6.182,0
Övriga intäkter	2	33,6	194,1
Hyresbortfall		-	-
SUMMA INTÄKTER		7.733,9	6.376,1
<b>KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING</b>			
Reparation och underhåll		253,0	261,0
Driftkostnader	3	2287,6	1.659,2
Avskrivningar	4	1.770,9	1.506,3
Räntekostnader	5	3.636,8	3.654,2
SUMMA KOSTNADER		7.948,3	7.080,7
<b>NETTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING</b>		- 214,4	- 704,6
<b>INTÄKTER ÖVRIG VERKSAMHET</b>			
Vatten och avlopp		183,8	135,6
Intäkter för tjänster		-	46,6
SUMMA ÖVRIG VERKSAMHET		183,8	182,2
<b>RÖRELSERESULTAT VERKSAMHET</b>		- 30,6	- 522,4
<b>FINANSIELLA INTÄKTER</b>			
Ränteintäkter		2.162,9	1.602,1
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära intäkter		-	100,8
<b>RESULTAT FÖRE RESERVATIONER</b>		2.132,3	1.180,5
<b>RESERVATIONER</b>			
Avsättning till underhållsfond		1.280,0	-1.000,0
Avsättning till konsolideringsfond		748,0	
Avsättning till framtida hyresförluster		40,0	
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		64,3	180,5
<b>SKATT</b>		-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		64,3	180,5



ÖCKERÖ BOSTADSSTIFTELSE  
BALANSRÄKNING 1991-12-31 (kkkr)

	Not	1991	1990
<b><u>TILLGÅNGAR</u></b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Likvida medel	6	17.228,7	14.019,3
Hyresfordringar		49,3	513,3
Förutbetalda kostn / upplupna int		3.670,3	2.752,1
Övriga fordringar		71,4	61,4
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21.019,7</b>	<b>17.346,1</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Maskiner och inventarier		440,7	519,3
Fastigheter under byggnad		-	18.339,9
Fastigheter färdigställda		102.261,1	85.518,6
Tomtmark		3.418,7	1.305,9
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>106.120,5</b>	<b>105.683,7</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127.140,2</b>	<b>123.029,8</b>
<b><u>SKULDER OCH EGET KAPITAL</u></b>			
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		115,2	80,4
Skatteskulder		102,4	75,5
Upplupna kostn / förutbetalda int		2.122,7	5.185,4
Övriga skulder		112,5	-
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>2.452,8</b>	<b>5.341,3</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån		114.712,3	102.643,0
Byggnadskreditiv		-	6.767,4
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>114.712,3</b>	<b>109.410,4</b>
<b>RESERVATIONER</b>			
Framtida underhåll	7	5.000,0	3.720,0
Särskilt underhåll	8	1.144,7	1.580,0
Framtida hyresförluster		80,6	40,6
Konsolideringsfond	9	2.260,0	1.512,0
<b>SUMMA RESERVATIONER</b>		<b>8.485,3</b>	<b>6.852,6</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b><u>Bundet eget kapital</u></b>			
Grundfond	10	1.245,0	1.245,0
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserat resultat		180,5	-
Årets resultat		64,3	180,5
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1.489,8</b>	<b>1.425,5</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>127.140,2</b>	<b>123.029,8</b>

# ÖCKERÖ BOSTADSSTIFTELSE: BOKSLUT 1991

## NOTER

### NOT 1. HYRESINTÄKTER (kto 9000-9030)

Bostadslägenheter	7.640.386,50
Garage, P-platser	59.875,00
	-----
Summa	7.700.261,50

### NOT 2. ÖVRIGA INTÄKTER (kto 9111, 9200, 9210, 9220, 9250, 9513, 9531)

Ersättning från hyresgäster	8.204
Övrigt	1.602
Statliga bidrag, hyresrabatter	23.800
	-----
Summa	33.606

### NOT 3. DRIFTSKOSTNADER (kto 6300, 6412, 6415, 6420, 6500, 6601, 6621, 6627, 6710-6770, 6860, 6910, 6920)

Fastighetsskötsel	911.349,50
Uppvärmning, sopor, sotning mm	190.287,30
Avskrivning hyresobjekt	-
Försäkringar	129.900,00
Administration	570.351,11
Skatter	225.123,00
Vattenförbrukning	197.751,00
Elförbrukning	62.811,00
	-----
Summa	2.287.572,91

### NOT 4. AVSKRIVNINGAR (kto 6020, 6030)

Fastigheter	1.625.399,00
Maskiner o transportmedel	136.493,48
Kontorsinventarier	9.039,81
	-----
Summa	1.770.932,29

### NOT 5. RÄNTEKOSTNADER NETTO (kto 6001, 9300)

Räntekostnader	13.876.798,50
Räntebidrag	10.240.047,00
	-----
Summa	3.636.751,50

NOT 6. LIKVIDA MEDEL (kto 1001, 1010, 1052)

Inackorderad kassa Öckerö kommun	12.240.775,00
Första Sparbanken	4.008.626,50
NB	979.287,00
	-----
Summa	17.228.688,50

NOT 7. FRAMTIDA UNDERHÅLL (kto 1800)

Underhållsfond för framtida underhåll ska enligt styrelsebeslut 1990 uppgå till minimum 20.000 kr per lägenhet.

(186 lägenh. x 20.000 = 3.720.000 kr)

NOT 8. SÄRSKILT UNDERHÅLL 1992

Avsatt för följande åtgärder 1992: 1.144.745 kr

Byte värmepumpar Tallvägen  
Fasadmålning Tallvägen

NOT 9. KONSOLIDERINGSFOND (kto 1880)

Konsolideringsfonden ska för fastigheter som är 10 år gamla uppgå till minst 2% av fastighetskapitalet (pantvärdet) för att stiftelsen ska ha rätt att erhålla räntebidrag vid förbättring av bostadshus.

(2% x 113.004.000 = 2.260.080 kr)

NOT 10. GRUNDFONDSKAPITAL (kto 1901)

Grundfondskapitalet ska enligt bostadsfinansieringsförordningen uppgå till minst 1% av fastighetskapitalet (pantvärdet).

(1% x 113.004.000 = 1.130.040 kr)

## DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT 1991

Styrelsen för Öckerö Bostadsstiftelse föreslår att av årets vinst 2.132.246,70 avsätts:

- till framtida underhåll 1.280.000 kr, vilket ökar underhållsfonden med 6.882 kr/lägenhet från 20.000 kr till 26.882 kr/lägenhet.
- till konsolideringsfonden 748.000 kr från 1.512.000 kr till 2.260.000 kr. Detta innebär att konsolideringsfonden för det totala fastighetsinnehavet uppgår till minimikapitalet. Stiftelsen har därmed säkerställt rätten att erhålla räntebidrag vid förbättringar av bostadshus.
- För framtida underhåll 40.000 kr, för att täcka hyresförluster i samband med förestående renoveringar.