

Årsredovisning 2018

RobertsforsBostäder

Org nr 894000-0105





Robertsforsbostäder
Org nr 894000-0105

Förvaltningsberättelse 2018-01-01-2018-12-31

Härmed avger styrelsen och den verkställande funktionären årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Allmänt om verksamheten och stiftelsens ändamål

Robertsforsbostäder har sitt säte i Robertsfors kommun. Stiftelsen Robertsforsbostäder är en allmännyttig bostadsstiftelse med ändamål att verka för en god bostadsförsörjning inom Robertsfors kommun.

Stiftelsen har till föremål för sin verksamhet att inom kommunen förvärva, äga, förvalta och försälja fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärlägenheter samt kollektiva anordningar.

Robertsforsbostädernas styrelse får ej bedriva verksamhet eller vidga åtgärder som ej är förenlig med kommunal kompetens.

RoBo har fastigheter i Bygdeå, Robertsfors och Ånäset. Vi äger och förvaltar 260 lägenheter med hyresrätt och 15 lokaler. Lägenheterna består av parhus, 2 till 4-våningshus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Robertsforsbostäder redovisar för år 2018 ett resultat på - 350 101 kr, vilket innebär en resultatförsämring med 1 180 577 kronor i jämförelse med föregående år.

Den generella hyresförhandlingen gav ett utrymme att höja hyrorna med 1 % samtidigt som att stiftelsens avgifter för vatten, avlopp och el ökade betydligt mer. Detta har tagits med i beräkningen inför hyresrevidering 2019 och kan till del kompensera de ökade kostnader som uppstod i beståndet 2018. Den stora resultatkillnaden mellan åren består främst i att stiftelsen för 2017 hade ett stort överskott till följd av ej genomförda underhålls- och driftsinvesteringar. Det i sin tur gör att driften av fastigheterna under 2018 till del belastats och fördrats.

Rörelsens intäkter ökade med 335 975 kr i jämförelse med föregående år. Ökningen förklaras till största delen av hyresintäkter från det nya hyreshuset. Under året har vakanshållning av lägenheter i Ånäset påverkat intäkterna negativt. Lägenheter har hållits vakanta för att kunna erbjuda ersättningslägenheter som en del av processen gällande Statens bostadsomvandling (SBO).

Rörelsens kostnader ökade med 1 614 556 kr i jämförelse med föregående år, främst till följd av att styrelsen och förvaltningen genomfört beslutade underhållsaktiviteter, vilket ej gjorts under föregående år. Därtill var avgifterna för vatten och avlopp högre samt för el.

Inflyttning SABO-huset

RoBo slutförde under sista delen av 2018 bygget av flerfamiljshus med 16 nya lägenheter i Robertsfors tätort. Uthyrning och inflyttning i samtliga lägenheter skedde i slutet november 2018. Projektet som helhet kommer att slutföras och aktiveras under 2019 då utemiljön helt färdigställts efter snösmältning. Uthyrningen av lägenheterna skedde med en prioritering av hyresgäster över 65 år och som lämnade en annan bostad i kommunen. Kriterierna ställdes av RoBos styrelse och

tycks gett önskad effekt på den lokala bostadsmarknaden. Ett påtagligt större utbud av privata hus uppstod i tätorten och senaste året har även påvisat en tydlig prisökning vid budgivningar.

Under 2018 beslutade även RoBos styrelse om att hyreshuset skulle utsmyckas med konst i linje med 1%-målet. Medel avsattes och uppdrag ställdes till verkställande funktionär att med stöd från kulturchef och konstförening ta fram förslag på konstnär och gestaltning. Kristina Nilsson från Nordmaling fick uppdraget och i feb 2019 invigdes konstverken.



Utvecklingsplan med uppdrag från KF

Kommunfullmäktige antog i oktober 2017 en utvecklingsplan för allmännyttan RoBO 2017-2020. Det är det första i sitt slag för kommunen som inte lämnat några "ägardirektiv" till stiftelsen. RoBos styrelse fick genom planen uppdraget från kommunfullmäktige att uppföra nytt hyreshus om 16 lägenheter Robertsfors tätort. Utveckla äldre hyresbestånd så att detta blir mer tillgängligt genom om/till/påbyggnad och underhålla äldre hyresbestånd. Uppföra ytterligare minst 10 lägenheter genom om/nybyggnation de kommande fem åren samt ta fram ny organisationsform för drift och underhåll av RoBos fastigheter.

Förstudie SBO och beslut om försäljning Ånäset

Mot bakgrund av uppdragen från kommunfullmäktige har därför RoBos styrelse fortsatt förstudieplaneringen genom den avsiktsförklaring som RoBos styrelse tog beslut om 2017. Tillsammans med Statens bostadsomvandling ville en enig styrelse omvandla åtta lägenheter i Ånäset till 18 nyrenoverade/nyproducerade 2or med äldre som primär målgrupp. I slutet av 2018 beslutade Kommunfullmäktige att ge Robertsforsbostäder uppdraget att sälja fastigheterna Nybyn 51:1 och 51:2 i Ånäset, till Statens bostadsomvandling för 1 kr under 2019. Beslutet föranledde även att RoBos styrelse beslutade om vakanshållande av lägenheter för att säkerställa boende för berörda hyresgäster under renoveringstiden. Samtliga berörda hyresgäster har kontaktats och erbjudits ersättningar. Inledande samtal med Hyresgästföreningen har även skett vid två tillfällen. RoBos styrelse beslutade även om att ansöka om detaljplaneändringar på fastigheterna för att möjliggöra högre hus, än nu gällande plan medger. Styrelsen har även gett verkställande funktionär uppdraget att fortsätta med förstudien och tillsammans med SBO ta fram underlag för upphandling och bygglov för fastigheterna.

Beslut anställa VD

Som en del i att genomföra uppdraget från kommunfullmäktige har styrelsen under 2018 haft en löpande dialog kring hur förvaltning och drift av stiftelsen och dess bestånd kan utvecklas. Mot bakgrund av det beslutade styrelsen i slutet av 2018 att en heltids verkställande funktionär (VD) ska anställas. Styrelsen på även en budget för 2019 som möjliggör en sådan anställning. VD ska även ha uppdraget att tillsammans med kommunchef och samhällsbyggnadschef se över hela driftsorganisationen för koncernens fastigheter för att skapa ekonomisk långsiktighet och god kvalitet.

K3 och fokus på planerade investeringar och underhåll

Under året har styrelsen och förvaltningen arbetat med att utveckla modellen för långsiktig planering av underhåll och investeringar. Detta för att säkerställa stiftelsens långsiktiga förvaltning och utveckling, att ha förutsättningar att skapa god bostadsförsörjning. Ett viktig utgångsläge för det arbetet har varit övergången till redovisningsprinciperna i K3. Enkelt uttryckt har det gett stiftelsen tydliga förutsättningar att utgå från fastigheternas behov av underhåll och genom komponentavskrivningar bedöma delar av det behovet som investeringsbehov. Styrelsen har under 2018 lagt stort fokus på att inför 2019 ta fram en utvecklad drifts och investeringsbudget mot bakgrund av ovan nämnda syn på förvaltning och redovisning.

Hyresgästernas trivsel

Under hösten 2018 genomfördes en hyresgästenkät som visade att våra hyresgäster till största del är nöjda med sitt boende och trivs i våra lägenheter men att vi som hyresvärd behöver utveckla vår tillgänglighet till kontakt och service. Vi behöver utveckla vår dialog med hyresgäster inför och under underhåll och investeringar samt felavhjälpling.

Under 2018 har RoBo haft ett antal svåra avhysningar till följd av ej betalda hyror samt en del osämja mellan hyresgäster. Detta har renderat i stort arbete och ansträngning för förvaltningen och delar av styrelsen under 2018. Det har samtidigt lett till att RoBo utvecklat sina arbetsformer med planerad kommunikation och hyresgästkontakt. Nya former för kö, visningar och hantering av störandeärenden har tagits fram och implementerats under året. Det här samtidigt varit tydligt att den nuvarande bemanningen av stiftelsen med en förvaltare på 75% och verkställande funktionär

på 5% har stora tidsbegränsningar att hantera resurskrävande hyresärenden utan att det går ut över tillgänglighet för andra hyresgäster och intressenter.

Ny styrelse

September 2018 hölls i Sverige allmänna val och kommunfullmäktige utsåg hösten 2018 en ny styrelse för RoBo. I samband med valet uppmärksammades även att det i stiftelsens stadgar står att kommunstyrelsen utser ledamöter till RoBos styrelse, så gjordes därför även denna gång. Skrivningarna i stadgarna ifrågasätts samtidigt av såväl revision som de politiska partierna i fullmäktige, vilket har lett till att styrelsen kommer se över stadgarna och föreslå nya under mandatperioden 2019-2022. Den nya styrelsen är även inte i personunion med annat utskott, vilket tidigare varit fallet. Detta är delvis en följd av en något reviderad utskottsstruktur för Robertsfors kommun inför mandatperioden, men även för att tydliggöra RoBos egna roll och uppdrag som styrelse och stiftelse.

Förändring eget kapital

	Grundfond	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
2017-12-31	526 400	2 381 869	3 111 367	6 019 636
Årets resultat			-350 101	
2018-12-31	526 400	2 381 869	2 761 266	5 669 535

Flerårsjämförelser

	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter (Tkr)	13 331	13 075	13 071	12 912	12 509
Övriga intäkter (Tkr)	122	42	57	137	105
Årets resultat (Tkr)	-350	830	343	944	785
Soliditet (%)	8,2	10,8	13,3	10,9	8,9
Belåningsgrad (%)	111	140	104	109	111
Vakansgrad (%)	4	2	1	1	2

Vakanta lägenheter (dec/jan)

	2018	2017	2016	2015	2014
Totalt bestånd	260	244	244	244	250
Vakanser	10	0	1	2	4
Vakanser %	3,8%	0,0%	0,4%	0,8%	1,6%

DEFINITIONER

Soliditet - andelen eget kapital i förhållande till det totala kapitalet

Belåningsgrad - fastighetslånen i förhållande till bokfört värde på fastigheterna

Vakansgrad - kostnad för outhyrda lägenheter i % av bostadshyror

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kronor</i>	<i>Not</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Stiftelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	13 330 871	13 074 765
Övriga intäkter	2	121 533	41 665
<i>Summa stiftelsens intäkter</i>		<i>13 452 404</i>	<i>13 116 430</i>
Stiftelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4,5	-12 244 197	-10 244 704
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-1 283 876	-1 171 683
Övriga rörelsekostnader	7	-217 589	-714 719
<i>Summa stiftelsens kostnader</i>		<i>-13 745 662</i>	<i>-12 131 106</i>
Verksamhetens resultat		-293 258	985 324
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 974	-154 893
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-56 843</i>	<i>-154 848</i>
Resultat efter finansiella poster		-350 101	830 476
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		-350 101	830 476

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kronor</i>	<i>Not</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader & Mark	8	48 506 061	25 248 171
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	6 176 408
Summa anläggningstillgångar		48 506 061	31 424 579
Finansiella tillgångar			
Andelar i intresseföretag (581 st)	10	2 158 500	2 348 500
Summa finansiella tillgångar		2 158 500	2 348 500
Omsättningstillgångar			
Varulager		98 356	106 847
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	11	3 097 354	-11 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		343 207	8 391
		3 440 561	-3 337
Bank och postgiro		15 335 977	21 768 120
Summa omsättningstillgångar		18 874 894	21 871 629
SUMMA TILLGÅNGAR		69 539 455	55 644 708
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital vid årets början		2 908 269	2 908 269
		2 908 269	2 908 269
Fritt eget kapital			
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets början		3 111 367	2 280 890
Årets resultat		-350 101	830 476
Summa fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 761 266	3 111 367
Summa eget kapital		5 669 535	6 019 636
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	56 736 000	42 884 000
		56 736 000	42 884 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 413 285	5 819 119
Övriga skulder	13	3 016 102	694 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		704 532	227 297
		7 133 920	6 741 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 539 455	55 644 708

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens vägledning (BFNAR 2012:1) årsredovisningar och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning (BFNR 2012:2) årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången påverkar jämförelseåret marginellt vara av ingen omräkning skett.

Intäkter:

Redovisas i den period uthyrningen avser.

Anläggningstillgångar:

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid väsentlig skillnad i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter delas dessa upp och avskrivs enligt komponentens beräknade livslängd. Följande nyttjandeperioder används:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innervägar	50 år
Värme, Sanitet	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (ex hiss)	25 år
Styr- och övervakning	15 år
Restpost/övrigt	50 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen gör en årlig nedskrivningsprövning av fastigheterna och har delat in fastighetsbeståndet i kassagenererande enheter kopplat till orterna Robertsfors, Bygdeå, Ånäset och Överklinten. Robertsfors har indelats i två områden, en central del och en övrig del. Enligt genomförd nedskrivningsprövning överstiger marknadsvärdet det bokförda värdet och därmed finns inget nedskrivningsbehov.

Varulager:

Värderas till anskaffningsvärdet

Aktier och andelar:

Aktier och andelar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde (marknadsvärde). Långfristiga innehav värderas till anskaffningsvärdet. Om värdet på aktier och/eller andelar minskat och denna värdenedgång kan antas vara varaktig görs nedskrivning.

Inkomstskatter:

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

<i>kronor</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
NOT 1 HYRESINTÄKTER		
Bostäder	12 223 318	11 931 502
Lokaler	1 065 993	1 043 172
Garage/bilplatser	566 574	534 438
Summa hyresintäkter	13 855 885	13 509 112
<i>Hyresbortfall</i>		
Bostäder	-225 907	-142 488
Lokaler	-105 963	-108 710
Garage/bilplatser	-193 144	-183 149
Summa outhyrda objekt	-525 014	-434 347
Totalt	13 330 871	13 074 765
NOT 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Ersättning från hyresgäster	250	17 671
Övriga ersättningar	121 283	23 994
Totalt	121 533	41 665
NOT 3 DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsskötare	1 170 837	1 113 175
Snöröjning, sandning	777 198	857 563
Gräsklippning	212 096	213 182
Övriga tjänster för fastighetsskötsel	124 393	112 351
Lokalvård	196 266	165 590
Övrigt	67 540	98 792
<i>Summa fastighetsskötsel</i>	2 548 330	2 560 654
Vatten	894 104	681 305
Sophantering	303 815	295 346
Sotning	4 998	55 692
Reparation (tjänster & material)	541 022	461 058
Fastighetsel	1 004 559	915 161
Olja	49 309	47 692
Fjärrvärme	1 277 258	1 025 197
Pellets	249 829	243 245
Totalt	6 873 222	6 285 349

<i>kronor</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER		
Lägenhetsunderhåll	1 920 696	1 033 166
Lokalunderhåll	7 000	30 025
Gemensamt underhåll	1 720 148	1 465 413
Totalt	3 647 844	2 528 603
NOT 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Administration	1 211 080	1 042 741
Försäkringar	227 232	221 614
Hysesförluster	111 633	-33 641
Fastighetsskatt	136 035	134 854
Förhandl.ers/Medlem SABO	37 152	65 183
Totalt	1 723 132	1 430 751
NOT 6 AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	995 458	734 700
Byggnadsinventarier	39 967	115 326
Markanläggningar	34 827	108 032
Nedskrivningar av immateriella tillgångar	190 000	190 000
Bostadslånepost	23 624	23 625
Totalt	1 283 876	1 171 683
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		
Kostnader vid skador och bränder i fastigheter	217 589	714 719
Totalt	217 589	714 719
NOT 8 BYGGNADER OCH mark		
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	49 430 606	48 551 386
Inköp/Nybyggnation	24 351 768	879 220
Bostadslånepost minskning	-23 625	
Utrangeringar	-446 313	
Utgående anskaffningsvärden	73 312 435	49 430 606
<i>Ingående avskrivningar</i>	-24 182 435	-23 224 377
Årets avskrivningar	-1 070 252	-958 058
Återföring avskrivningar utrangeringar	446 313	
Utgående avskrivningar	-24 806 374	-24 182 435
Redovisat värde	48 506 061	25 248 171

<i>kronor</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
---------------	-------------	-------------

**NOT 9 PÅGÅENDE ANLÄGGNINGAR OCH
FÖRSKOTT MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Vid årets början	6 176 408	712 787
Pågående anskaffningar	0	5 463 621
Aktiverade anskaffningar	-6 176 408	
	0	6 176 408

NOT 10 FINANSIELLA TILLGÅNGAR

581 st insatser i vindkraft hos Kvarkenvinden	2 348 500	2 538 500
Nedskrivning	-190 000	-190 000
	2 158 500	2 348 500

NOT 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

I övriga kortfristiga fordringar ingår statligt investeringsstöd för nybyggnation på 3 046 080 kr

NOT 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	10 064 000	
Förfallotidpunkt mer än 1 år fram till 5 från balansdagen	34 860 000	31 072 000
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	11 812 000	11 812 000
Totalt	56 736 000	42 884 000

Ingen amortering sker idag på lånen. Och avsikten inför årets omförhandlingar är att de lån som förfaller fortsättningsvis ska vara amorteringsfria.

NOT 13 Övriga skulder

I övriga skulder ingår avräkning mot Robertsfors Kommun med 3 022 119 kr

NOT 14 STÄLLDA PANTER

För egna skulder fastighetsinteckningar	8 230 100	8 230 100
---	-----------	-----------

NOT 15 EVENTUALFÖRPLIKTELSE	Inga	Inga
------------------------------------	-------------	-------------

Robertsfors 2019-

*Patrik Nilsson
Ordförande*

*Ingrid Sundbom
Vice ordf*

Ove Lindström

Per Boström Johansson

Bo Lundqvist

*Karin Ahnqvist
Verkställande funktionär*

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019 -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor*

Lekmannarevisorer

Jan Åke Elvinsson

Anniqa E Nygård

Christina Andersson Trygg

Katarina Jonsson

Charlotte Bygdemo Toytziaridis