



ÅRSREDOVISNING

Robertsfors Bostäder 2021

INNEHÅLL

1	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	1
1.1	STIFTELSENS ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET	1
1.2	VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET	1
1.2.1	VERKSTÄLLANDE FUNKTIONÄR	1
1.2.2	STYRELSENS SAMMANSÄTTNING	1
1.2.3	OM- OCH TILLBYGGNATION I ÅNÄSET.....	1
1.2.4	BESLUT OM FÖRSÄLNING I ROBERTSFORS OCH ÅNÄSET.....	1
1.2.5	ENERGIDEKLARATION.....	2
1.2.6	HÄNDELSER UNDER ÅRET.....	2
1.2.7	COVID-19 PANDEMIN	2
1.3	KOMMENTAR ÅRETS RESULTAT	2
1.4	FÖRÄNDRING EGET KAPITAL	3
1.5	FLERÅRSJÄMFÖRELSE	3
1.5.1	EKONOMISK JÄMFÖRELSE	3
1.5.2	VAKANTA LÄGENHETER PER 2021-12-31	3
2	RESULTATRÄKNING.....	4
3	BALANSRÄKNING	5
4	NOTER.....	6

1 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed avger styrelsen och den verkställande funktionären följande årsredovisning för räkenskapsår 2021-01-01 - - 2021-12-31.

1.1 STIFTELSENS ÄNDAMÅL OCH VERKSAMHET

Stiftelsens benämning är Robertsfors Bostadsstiftelse med organisationsnummer 894000-0105. Stiftelsen har sitt säte i Robertsfors kommun.

Stiftelsen, som är ett allmännyttigt bostadsföretag, har till föremål för sin verksamhet att inom Robertsfors kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter samt bygga bostäder, affärslokaler och kollektiva anordningar.

Ändamålet med stiftelsens verksamhet är att med iakttagande av kommunal självkostnads- och likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i kommunen.

1.2 VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

1.2.1 Verkställande funktionär

Sedan 2020-12-01 har Carin Elofsson varit tillförordnad VD på 25%.

1.2.2 Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter	Ersättare
Patrik Nilsson (s) ordförande	
Ove Lindström (s)	Sara Mi Liljeholm (s)
Per Boström Johansson (s)	Peder Forsberg (s)
Ingrid Sundbom (c) vice ordförande	Harry Bäckström (c)
Bo Lundqvist (c)	Kenneth Isaksson (m)

1.2.3 Om- och tillbyggnation i Ånäset

Robertsfors Bostäders styrelse sålde i augusti 2019 Nybyn 51:1 och 51:2 till Statens Bostadsomvandling (SBO) för en krona. Tillsammans med SBO omvandlas de åtta lägenheterna i dessa fastigheter till 18 lägenheter (2 rum och kök) med 65+ som primär målgrupp. Under våren 2019 upphandlades ombyggnationen och i januari påbörjades ombyggnationen. Lägenheterna stod klara i mars 2021 varvid inflyttning kunde ske. 11 lägenheter är i dagsläget uthyrda.

1.2.4 Beslut om försäljning i Robertsfors och Ånäset

Styrelsen för Robertsfors Bostäder beslutade under 2020 att försälja delar av beståndet i Robertsfors respektive Ånäset:

- Smaragden 7 i Robertsfors
- Månsten 1, 2 och 3 i Robertsfors
- Nybyn 27:3, 4:61 och 4:62 i Ånäset

Mäklare har under december 2020 anlåtats för försäljning av dessa sju fastigheter. Bakgrunden till beslutet är en ogynnsam ekonomisk förvaltning och ett behov av att stärka kassan för fortsatt lång-

siktigt underhåll av övrigt bestånd. Försäljningen slutfördes under maj månad och renderade i en kassaförstärkning på 4,3 miljoner.

1.2.5 Energideklaration

Under 2020 har entreprenör anlåtats för att genomföra lagstadgad energideklaration av de fastigheter som ingår i Robertsfors Bostäders bestånd. Energideklarationerna genomförs i december 2020 och januari 2021.

1.2.6 Händelser under året

Ida Vidmark började i augusti som ny bostadsförvaltare för Robo. Under året har sedvanligt underhållsarbete utförts på en rad lägenheter. Fönsterbyte har skett på olika fastigheter. En större energiåtgärd har utförts på Skolgatan 8 i Ånäset och Storgatan 33-39 – renovering av värmesystem. Styrelsen fattade under hösten beslut på att en ny hemsida samt digitalt kösystem skulle köpas in. Det blev installerad och klart under januari 2022. Även ett nytt ekonomisystem kommer att köpas in i början av 2022. Vd har under året arbetat vidare med hur Robo ytterligare kan bli en effektivare organisation och tydligare skilt från kommunen. Beslut kring framtida organisation förväntas tas i början av 2022.

1.2.7 Covid-19 Pandemin

Stiftelsen har inte påverkats märkbart av Covid -19 och bedömningen är att den inte kommer att ha någon framtida påverkan heller.

1.3 KOMMENTAR ÅRETS RESULTAT

Robertsfors Bostäder redovisar för 2021 ett resultat på +770 599 Tkr (2020 -2 467 Tkr), en nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar har gjorts med 616 500 Tkr som belastar årets resultat.

1.4 FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i kronor.

	GRUNDFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL
Ingående balans 2021-01-01	526 400	2 381 869	5 156 922
Årets resultat			770 599
Utgående balans 2021-12-31	526 400	2 381 869	5 927 521

1.5 FLERÅRSJÄMFÖRELSE

1.5.1 Ekonomisk jämförelse

	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	13 129	14 533	14 413	13 331	13 075
Övriga intäkter	6 678	33 552	432	122	42
Årets resultat	770	2 467	-72	-350	830
Soliditet (%)	12,7	12,1	8,3	8,2	0,8
Belåningsgrad (%)	66	82	90	111	140
Vakansgrad (%)	12	6	6	4	2

1.5.2 Vakanta lägenheter per 2021-12-31

Av Robertsfors Bostäders totala bestånd av 227 lägenheter är 18 stycken föremål för total om-/tillbyggnation i Ånäset (SBO).

	2021	2020		2019	2018	2017
		Inkl SBO	Exkl SBO			
Totalt bestånd	209	227	244	252	260	244
Vakanser antal	6	13	11	3	10	0
Vakanser i procent	2,8	5,7	4,5	1,2	3,8	0,0

2 RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kronor</i>	Not	2021	2020
Stiftelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	13 128 960	14 533 134
Övriga intäkter	2	6 678 205	33 678 637
Summa stiftelsens intäkter		19 807 165	48 211 771
Stiftelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-16 258 424	-11 857 822
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-1 902 560	-1 906 356
Övriga rörelsekostnader	7	-163 245	-31 604 848
Summa stiftelsens kostnader		-18 324 229	-45 369 026
Verksamhetens resultat		1 482 936	2 842 745
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivningar finansiella anläggningstillgångar	6	-616 500	-190 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		213	185
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 050	-185 429
Summa finansiella poster		-712 337	-375 244
Resultat efter finansiella poster		770 599	2 467 501
Skatter			
Skatt på åretsresultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		770 599	2 467 501

3 BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kronor</i>	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader, mark, byggnadsinventarier	8	59 391 330	60 510 134
Summa anläggningstillgångar		59 391 330	60 510 134
Finansiella tillgångar			
Andelar i intresseföretag (581 st)	9	1 162 000	1 778 500
Summa finansiella tillgångar		1 162 000	1 778 500
Omsättningstillgångar			
Varulager		59 143	93 296
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		729 126	4 442 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 174	271 058
		762 300	4 713 950
Bank och postgiro		8 052 196	11 716 472
Summa omsättningstillgångar		8 873 639	16 523 718
SUMMA TILLGÅNGAR		69 426 969	78 812 352
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital vid årets början			
		2 908 269	2 908 269
Fritt eget kapital			
Fritt eget kapital vid årets början		5 156 920	2 689 420
Årets resultat		770 599	2 467 501
		5 927 519	5 156 920
Summa eget kapital		8 835 788	8 065 189
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		56 736 000	61 736 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 629 288	6 709 658
Övriga skulder		17 990	1 015 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 207 903	1 286 280
Summa kortfristiga skulder		3 855 181	9 011 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 426 969	78 812 352

4 NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter:

Redovisas i den period som 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 Värme,	50 år
Sanitet	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	7-15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	10-30 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, uttrangeras 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 netto redovisas 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>Belopp i kronor</i>		2021	2020
NOT 1	HYRESINTÄKTER		
Bostäder		12 977 038	13 489 173
Lokaler		1 116 048	1 109 237
Garage/bilplatser		716 793	761 985
Summa hyresintäkter		14 809 879	15 360 395
<i>Hyresbortfall</i>			
Bostäder		-1 036 620	-447 041
Lokaler		-406 927	-137 508
Garage/bilplatser		-237 372	-242 712
Summa outhyrda objekt		-1 680 919	-827 261
Totalt		13 128 960	14 533 134
NOT 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Fakturerade kostnader Statens bostads omvandling		2 253 205	31 594 830
Vinst avyttring fastigheter		4 300 225	1 822 339
Övriga ersättningar		124 775	261 468
Totalt		6 678 205	33 678 637
NOT 3	DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsskötare		948 362	927 900
Snöröjning, sandning		1 017 496	683 791
Gräsklippning		214 730	285 931
Övriga tjänster för fastighetsskötsel		84 220	21 994
Lokalvård		292 746	215 776
Hyra anläggningstillgångar SBO		916 813	0
Övrigt		6 149	23 956
Summa fastighetsskötsel		3 480 516	2 159 348
Vatten		913 010	1 008 947
Sophantering		354 897	382 081
Sotning		0	0
Reparation (tjänster & material)		3 377 641	969 570
Fastighetsel		995 341	1 000 051
Olja		57 806	4 324
Fjärrvärme		1 390 141	1 268 353
Pellets		217 155	238 602
Summa mediakostnader		7 305 991	4 871 928
Totalt		10 786 507	7 031 276

<i>Belopp i kronor</i>		2021	2020
NOT 4	UNDERHÅLLSKOSTNADER		
Lägenhetsunderhåll		1 645 802	1 757 084
Lokalunderhåll		15 384	14 926
Gemensamt underhåll		356 886	63 338
Totalt		2 018 072	1 835 348
NOT 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Administration		2 869 925	2 418 605
Försäkringar		364 683	298 866
Hyresförluster		9 570	78 888
Fastighetsskatt		172 227	157 398
Förhandl.ers/Medlem SABO		37 440	37 440
Totalt		3 453 845	2 991 197

<i>Belopp i kronor</i>	2021	2020
NOT 6 AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLAANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	1 845 091	1 806 048
Byggnadsinventarier	39 125	34 664
Markanläggningar	18 344	18 344
Nedskrivningar av immateriella tillgångar	616 500	190 000
Bostadslånepost	0	47 299
Totalt	2 519 060	2 096 355
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		
Fakturerade kostnader Statens bostadsomvandling	142 157	31 594 830
Övriga kostnader	21 088	10 018
Totalt	163 245	31 604 848
NOT 8 BYGGNADER OCH MARK		
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	88 035 156	86 427 832
Inköp/Nybyggnation	3 496 321	2 248 069
Bostadslånepost minskning	0	-47 299
Utrangeringar	-3 677 693	-593 446
Utgående anskaffningsvärden	87 853 784	88 035 156
Ingående avskrivningar	-27 525 022	-26 117 512
Årets avskrivningar	-1 758 643	-1 859 057
Återföring avskrivningar utrangeringar	821 212	451 547
Utgående avskrivningar	-28 462 453	-27 525 022
Redovisat Värde	59 391 331	60 510 134

<i>Belopp i kronor</i>	2021	2020
NOT 9 FINANSIELLA TILLGÅNGAR		
581 st insatser i vindkraft hos Kvarkenviden	1 778 500	1 968 500
Nedskrivning	-616 500	-190 000
Totalt	1 162 000	1 778 500
NOT 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	5 000 000	15 000 000
Förfallotidpunkt mer än 1 år fram till 5 från balansdagen	29 860 000	24 860 000
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	21 876 000	21 876 000
Totalt	56 736 000	61 736 000
Ingen amortering sker idag på lånen. Avsikten inför årets omförhandlingar är att de lån som förfaller fortsättningsvis ska vara amorteringsfria.		
NOT 11 STÄLLDA PANTER		
För egna skulder fastighetsinteckningar	7 795 100	7 792 100
NOT 12 EVENTUALFÖRPLIKTELSE	Inga	Inga

Robertsfors 2022-__ - __

Patrik Nilsson
Ordförande

Ingrid Sundbom
Vice ordf

Ove Lindström

Per Boström Johansson

Bo Lundqvist

Carin Elofsson
Verkställande funktionär

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022 -__ - __***Ernst & Young AB***

Joakim Åström
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Jan Åke Elvinsson

Anniqa E Nygård

Christina Andersson Trygg

Katarina Jonsson

Charlotte Bygdemo Toytziaridis