

2013051401995

Årsredovisning
för
Öckerö Bostads AB

556495-9665

Räkenskapsåret

2012

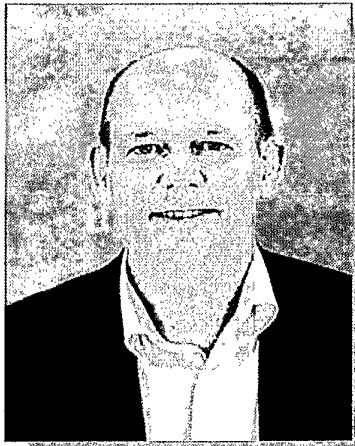
Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lennart Olsson
Lennart Johnson

VD har ordet

Aret som gått

2012 har varit ett händelserikt år. Vi har påbörjat en omstrukturering av bolaget i flera nivåer. En av de mer påtagliga åtgärderna som vidtagits är de organisationsförändringar som beslutats, förhandlats och genomförts. Det är ett digert arbete som gjorts för att förbättra förutsättningarna för bolaget i framtiden. Det känns alltid lite omtumlande med personalförändringar som följer i spåren av omorganisationer.



VD-bytet under året var nog också överraskande för många och har kanske spätt på osäkerheten inför framtiden. Jag har dock sagt att jag inte har tänkt mig att göra några större förändringar bara för att jag kommit in som ny resurs i bolaget.

En rad stora projekt avslutades under året. Jag nämner bara det största och det är vindkraftverket på Fåleberg. Det är en aktiv satsning för miljön och vi blir i stor utsträckning självförsörjande med fastighetsel. Första året är ett intrimningsår och ändå går det med positivt resultat. Det är riktigt bra! Väl genomförda projekt är en viktig faktor som stärker oss inför framtiden. Vi har också en vardag som är lätt att glömma av, ändå står den för en stor del av vår verksamhet, fastighetsförvaltningen. Det är värt att nämna alla vanliga åtgärder vår organisation genomför med våra fastighetsskötare och miljövårdare. Det är allt ifrån snöröjning, halkbekämpning och gräsklippning utomhus till justering av lås, rensning av avlopp, byte av elkontakter eller vitvaror inomhus.

Vi har bra personal och vi kommer att fortsätta lösa dessa uppgifter i framtiden samtidigt som vi tar tillvara på idéer till förbättring. Vi har också många bra hjälpmedel, under 2013 skall vi bli bättre på att använda dem.

Framåt

Vi har mycket spännande framför oss. Det som kommer att märkas tydligast är nog den fortsatta utbyggnaden av vårt fibernät som i år är planerat att ske på Öckerö. Vi kommer att gräva upp många gator och andra ytor och det kommer att sätta sina spår såklart. Resultatet blir ju dock fantastiskt, vi går ifrån gator till elektronisk motorväg. En mycket god satsning inom en viktig del av vår infrastruktur. Vi kommer också att genomföra en del ny- och ombyggnadsprojekt. Det som ligger närmast i tiden är Hönö vårdcentral som drar igång första kvartalet. Ett nybygge där vi kommer att kombinera verksamhetslokaler i markplan med lägenheter ovanpå.

Inom bolaget kommer vi att fortsätta att strukturera verksamheten i stort och smått. Förra året påbörjades den övergripande frågan om bolagsstrukturen. När den är klar någon gång tidigt kvartal två kommer vi att mera fokuserat ta oss an arbetet med visioner, strategier och målsättningar. Det blir ett intressant jobb som jag ser fram emot, där flera av oss kommer att bli involverade i olika omfattning. Ett annat område som vi absolut måste arbeta med är ekonomin. Vi gjorde ett sämre resultat än vi hade hoppats på förra året och även 2013 kan bli tufft. Räntan är låg just nu, men läget i världen är osäkert och det vi vet om räntor är att de varierar. Eftersom vi har tagit en del engångskostnader förra året som vi inte drabbas av i år ser jag ändå ljus på framtiden. I grund och botten är jag optimist!

Lennart Johnsson
Verkställande direktör

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signatures are stylized and appear to be from various individuals, possibly related to the document's approval or distribution.

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Öckerö kommun innehar 37 745 aktier (100 %) i Öckerö Bostads AB. Detta är bolagets artonde förvaltningsår.

Öckerö Bostads AB äger Öckerö Fastighets AB och är komplementärdelägare till KB Öckerö Sörgård 2:446. Dotterbolagens omsättning i form av hyresintäkter är mindre än två procent av moderbolagets omsättning. Dotterbolagens effekt på balansräkningen vid upprättande av koncernredovisning är marginell. Med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap § 5 har Öckerö Bostads AB därför inte upprättat någon koncernredovisning för räkenskapsåret 2012.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	74 614	71 128	67 543	66 699	62 423
Resultat efter finansiella poster	-10 134	-3 328	17 355	4 828	3 351
Nettomarginal (%)	-14	-5	26	7	5
Balansomslutning	803 873	791 347	701 349	689 559	644 696
Soliditet (%)	10	10	12	10	10

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

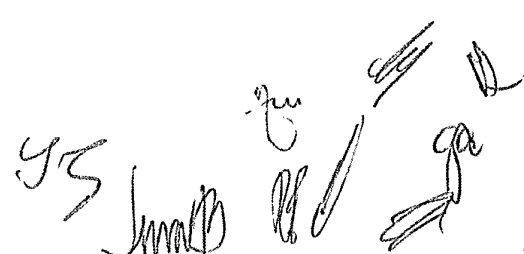
Ordinarie ledamöter

Kentth Pettersson, ordförande
Johan Utbult, 1:e vice ordförande
Morgan Simonsson, 2:e vice ordförande
Gunnar Alexandersson, ledamot
Lena Berglund, ledamot
Rolf Edvardsson, ledamot (from 2012-11-27)
Stefan Granstav, ledamot
Arne Lernhag, ledamot (from 2012-11-27)
Malin Lundén, ledamot

Thomas Aebeloe, vd (tom 2012-11-31)
Lennart Johnsson, vd (from 2012-12-01)

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

Hans Gavin, auktoriserad revisor (Ernst & Young AB)
Paul Magnusson, lekmannarevisor
Håkan Beskow, lekmannarevisor



Information om verksamheten

Mål med verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Öckerö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärs-, service- och industrilokaler samt kollektiva anordningar.

Resultat och finansiell ställning

För år 2012 uppgår resultat före bokslutsdispositioner och skatt till -10,1 mnkr (-3,33 mnkr). Soliditeten var vid årets slut 9,9 % (10,5 %).

Fastighetsförvaltning

Vid verksamhetsårets slut förvaltade Öckerö Bostads AB utgång ca 26 000 kvm bostadsyta, ca 59 000 kvm lokalyta och ca 55 000 kvm yta för idrottsanläggningen Prästängens. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivet belopp. Fordon, maskiner, redskap, inventarier och lager är försäkrade till betryggande belopp.

Underhållsprojekt och investeringar

Kostnaden för underhåll uppgår under 2012 till 11,9 mnkr vilket motsvarar 153 kr/kvm. Under året har bl.a. nytt golv lagts i idrottshallen på Västergårdsskolan, ny skolgård har anlagts på Vipekärrs förskola, fuktskadearbeten påbörjats på Brattebergsskolan och en större underhållsåtgärd genomförts på Centralförrådet. Avseende bostäder har bl.a. större målningsarbeten genomförts på Minkeberg och fasadbyten gjorts på Måbärsvägen.

Under året har bolaget investerat för totalt 29,6 mnkr (82,9 mnkr). Under våren stod den nya matsalen på Brattebergsskolan helt klar liksom de nya konstgräsplanerna på Prästängens idrottsplats och markarbeten vid Högåsen och Kompassen. Under året genomfördes byggnationerna av fibernät i området kring Heinövägen inom ramen för bolagets nya affärsområde Öckerö Nät. I januari togs bolagets vindkraftverk i Fåleberg, Mariestads kommun i drift. Verket beräknas producera en större del, ca 70%, av elförbrukningen i bolagets egna elabonnemang

Under hösten kommer också en förstudie genomföras av en f-9-skola på Hönö Heden (Hedenskolan) samt ombyggnad av Brattebergsskolan till en f-9-skola.

Marknad - uthyrningsläget

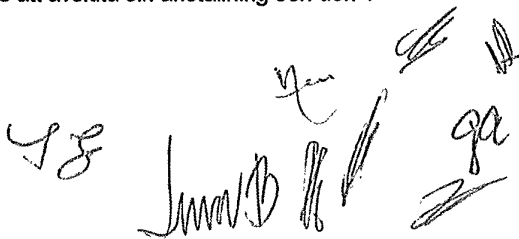
Vid årets slut fann 609 kvm outhyrt i bolagets bestånd. Företagets uthyrningssituation är god och inkomstborfallen låga.

Hysesjusteringar

I enlighet med träffat avtal med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna från 1 april med 3,0 % för hyresgäster med varmhyra och med 2,2% för de med kallhyra.

Personal

Företaget hade vid årets utgång 20 tillsvidareanställda varav 3 kvinnor och 17 män. Av dessa var 12 tjänstemän och 8 kollektivanställda. Under året valde VD Thomas Aebeloe att avsluta sin anställning och den 1 december påbörjade Lennart Johnsson sin anställning som ny VD.



Finansiering

Bolagets övergripande målsättning med företagets finansiella strategi är att säkerställa en långsiktig och stabil kapitalförsörjning, samt att uppnå bästa möjliga finansnetto. Räntebindning och kapitalbindning har frikopplats från varandra för de enskilda lånen. Detta ger möjligheter att, när som helst, förändra räntebidningen och bättre möta förändringarna på räntemarknaden.

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets kreditgivare. Med rådande osäkerhet på räntemarknaden behöver räntebindningstiden förlängas vilket uppnåts via köp av ränteswapar. En väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen uppnås genom användandet av ränteswapar.

Utestående ränteswapar uppgick vid bokslutet till 355 mnkr (400 mnkr). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 4,14 år (4,86 år) och årets genomsnittsränta inklusive effekter av ränteswaparna uppgick till 3,03 % (3,28 %).

Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgick bokslutet till -43,4 mnkr (-36,0 mnkr). Undervärdet representerar den kostnad som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om långa räntebindningstider valts istället. Undervärdet elimineras löpande om respektive ränteswapavtal kvarstår till respektive slutförfallodatum.

Om räntan skulle öka med en procentenhet över marknadens förväntningar vid tidpunkt för bokslutet skulle det innebära ökade räntekostnader om 3,4 mnkr för bolaget. Samtidigt skulle ränteswaparna redovisa ett realiserbart övervärde om 2,5 mnkr.

Värdering av fastighetsbeståndet

Under året har bolaget värderats samtliga fastigheter som finns inom bolagets bestånd. Det kan konstateras att det för enskilda objekt finns såväl under- som övervärden och att den sammantagna värderingen indikerar på att de bokförda värdena kan överstiga en marknadsvärdering. Bolagets styrelse har under året påbörjats en process tillsammans med ägaren för att på sikt hitta lösningar av dessa undervärden. Bedömningen är att fastighetsbeståndets värde över tid, efter genomförda åtgärder, kommer att överstiga de bokförda värdena varför styrelsens åsikt är att en nedskrivning i årets bokslut ej är nödvändigt.

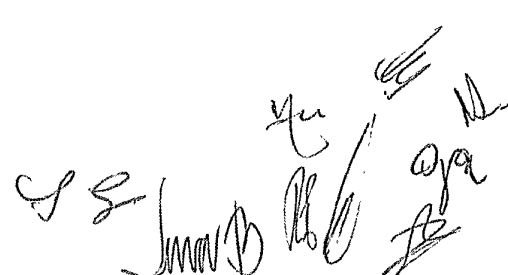
Finanspolicy

Bolagets styrelse antar årligen en finanspolicy för hanteringen av de finansiella instrumenten. Räntebindningstiden får uppgå till 7 år, minst tre långivare bör eftersträvas, enskilda långivare bör inte representera mer än 50 % av den totala skuldportföljen, undantag kan dock göras för Kommuninvest. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden i skuldportföljen liksom förfalloprofilen i kapitalbindningen regleras ej.

Under året har bolaget vid alla avstämningsstillfällen levt upp till antagen finanspolicy.

Miljöarbete

Sedan januari 2010 är företaget miljödiplomerat och under året genomfördes en miljörevision vilket resulterade till fortsatt diplomering. Miljöarbetet bedrivs idag som en integrerad del av den ordinarie verksamheten.



2013051402000

Utsikter inför framtiden

Resultatet för år 2012 understiger budget och avlämnade prognoser. Framför allt ser bolaget att det för vissa fastigheter inom såväl bostäder som lokaler finns större framtida underhållsbehov. Under 2013 planeras bland annat renovering av matsal och arbete med utemiljö på Bergagårdsskolan, arbete med utemiljö på Västergårdsskolan och målningsarbeten på Smörblomsvägen.

Bolaget kommer fortsatt arbeta med att minimera risken för framtida ränteförändringar genom att vara fortsatt aktiva på marknaden för ränteswapar. Då det finns utrymme inom finanspolicyn att förlänga den genomsnittliga räntebindningstiden kan ytterligare ränteswapar komma att anskaffas under 2013 för att säkra att eventuella förändringar av marknadsräntan får mindre påverkan på bolagets räntekostnader än om ingen säkring funnits.

Bolaget har också ett flertal projekt på gång, bl.a. planeras ny vårdcentral på Hönö stå klar under 2013. I planeringen finns också en eventuell ombyggnad av Fotö Skola liksom att tillsammans med Öckerö kommun arbeta med förstudie av en f-9-skola på Hönö Heden (Hedensskolan) samt ombyggnad av Brattebergsskolan till en f-9-skola.

Inom affärsområdet Öckerö Nät fortsätter byggnationen av fiber och under 2013 genomförs införsäljning och byggnation på Öckerö.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	32 129 581
årets vinst	2 369
	32 131 950

disponeras så att

i ny räkning överföres 32 131 950

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

~



2013051402001

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	74 614 371	71 128 368
Övriga rörelseintäkter	1	6 472 367	3 721 164
		81 086 738	74 849 532
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2	-30 364 012	-30 081 448
Övriga externa kostnader		-9 549 697	-5 654 667
Personalkostnader	3	-13 502 120	-11 541 648
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-16 062 398 -69 478 227	-12 799 528 -60 077 291
Rörelseresultat		11 608 511	14 772 241
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	330 582	535 054
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		291 769	237 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 364 623 -21 742 272	-18 872 960 -18 100 736
Resultat efter finansiella poster		-10 133 761	-3 328 495
Bokslutsdispositioner	6	9 120 000	0
Resultat före skatt		-1 013 761	-3 328 495
Skatt på årets resultat	7	1 016 130	869 648
Årets resultat		2 369	-2 458 847

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

2013051402002

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	696 250 058	658 567 617
Inventarier, verktyg och installationer	9	35 009 652	1 531 587
Konst		298 606	298 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	19 285 887	77 130 557
		750 844 203	737 528 367
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	12 562 368	12 231 787
Summa anläggningstillgångar		763 406 571	749 760 154
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		499 584	183 145
Skattefordringar		283 704	413 202
Övriga fordringar		519 326	1 351 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		961 567	707 014
		2 264 181	2 654 631
Kassa och bank	12	38 202 123	38 932 197
Summa omsättningstillgångar		40 466 304	41 586 828
SUMMA TILLGÅNGAR		803 872 875	791 346 982

[Handwritten signatures and initials]

2013051402003

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, kvotvärde 1 000		37 745 000	35 245 000
Reservfond		249 000	249 000
		37 994 000	35 494 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		32 129 581	34 588 428
Årets resultat		2 369	-2 458 847
		32 131 950	32 129 581
Summa eget kapital		70 125 950	67 623 581
Obeskattade reserver	14	11 632 916	20 752 916
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	15	3 869 497	4 885 627
Långfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut		686 326 185	650 926 185
Skulder till koncernföretag		12 551 000	12 551 000
Summa långfristiga skulder		698 877 185	663 477 185
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 749 602	18 083 067
Skulder Öckerö kommun	17	6 586 371	5 678 276
Övriga skulder		507 359	623 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	8 523 995	10 222 450
Summa kortfristiga skulder		19 367 327	34 607 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		803 872 875	791 346 982
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		0	0
		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga ✓

2013051402004

Kassaflödesanalys

	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-10 133 761	-3 328 495
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16 107 352	12 264 474
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 973 591	8 935 979
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-316 439	240 648
Förändring av kortfristiga fordringar	706 889	870 268
Förändring av leverantörsskulder	-14 333 465	9 294 337
Förändring av kortfristiga skulder	-906 881	-815 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 876 305	18 525 713
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-29 234 372	-82 047 523
Investeringar i inventarier och verktyg	-519 397	-822 919
Förändring andelar koncernföretag	0	-50 000
kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 753 769	-82 920 442
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	2 500 000	0
Uptagna lån	35 400 000	85 000 000
Amortering av lån	0	-1 249 650
Erhållna aktieägartillskott	0	1 097 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	37 900 000	84 847 350
Årets kassaflöde	-730 074	20 452 621
Likvida medel vid årets början	38 932 197	18 479 576
Likvida medel vid årets slut	38 202 123	38 932 197

Handwritten signatures and initials:
gg, Jan, [unclear], [unclear], [unclear]

Tilläggsupplysningar

Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för större företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader görs enligt plan med 1,1 - 3 procent för byggnader samt 5 procent för markanläggningar per år på anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. Avskrivningar på inventarier beräknas på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningar på inventarier har skett med 10 till 20 procent per år.

Pågående byggnadsprojekt som överstiger 5 mkr i utgift och där byggtiden uppgår till mer än sex månader aktiveras räntan löpande och utgör en del av anskaffningsvärdet.

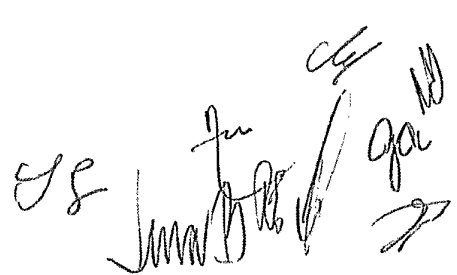
Finansiella instrument och derivat

Kostnader för derivat nettoredovisas under räntekostnader och periodiseras över löptiden. Resultateffekten av så kallade stängda derivatkontrakt vars syfte varit att säkra framtida räntebetaltningar, periodiseras över låneportföljens genomsnittliga löptid.

Skatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med BFNAR 2001:1. Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattemässiga värde för en tillgång eller skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan detta värde och bokfört värde är en sk temporär skillnad. Uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader och som medför eller reducerar skatt i framtiden. En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att skattemässiga underskott kan avräknas mot skattemässiga överskott.

På anläggningstillgångar görs skattemässigt maximala avskrivningar. För fastigheter har temporära skillnader beräknats genom att jämföra bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avskrivningsbara värde. ✓



2013051402006

Koncernförhållanden

Öckerö Bostads AB ägs till 100 % av Öckerö kommun

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Nettomarginal (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2012	2011
Nettoomsättningen uppdelad på intäktslag		
Hysesintäkter bostäder	24 313 641	23 834 009
Hysesintäkter lokaler	49 196 835	46 321 836
Bränsle, parkering, VA mm	1 103 895	972 525
Övriga rörelseintäkter	3 434 734	3 721 162
Avyttring av anläggningstillgångar	3 037 633	0
	81 086 738	74 849 532

Not 2 Drifts och underhållskostnader

	2012	2011
Driftskostnader	16 763 432	20 890 929
Underhållskostnader	11 924 239	7 562 243
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 676 341	1 628 276
	30 364 012	30 081 448

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

2013051402007

Öckerö Bostads AB
Org.nr 556495-9665

13(17)

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2012	2011
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4,67	4,30
Män	19,00	15,30
	23,67	19,60
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 365 400	1 228 568
Övriga anställda	8 395 355	7 261 339
	9 760 755	8 489 907
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	128 801	188 518
Pensionskostnader för övriga anställda	653 725	526 005
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 988 827	2 702 297
	3 771 353	3 416 820
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 532 108	11 906 727
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	22%	29%
Andel män i styrelsen	78%	71%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

Redovisar ej sjukfrånvaro då uppgifter om denna kan relateras till enskild individ

Not 4 Avskrivningar

	2012	2011
Avskrivningar byggnader	12 821 128	11 835 082
Avskrivningar markanläggningar	1 073 570	601 116
Avskrivningar inventarier och transportmedel	2 167 700	363 330
	16 062 398	12 799 528

Not 5 Resultat från finansiella investeringar

	2012	2011
Resultatandel KB Öckerö Sörgård	330 582	535 054
	330 582	535 054

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2012	2011
Återföring av obeskattade reserver	9 120 000	0
	9 120 000	0

Not 7 Skatt på årets resultat

	2012	2011
Skatt på årets resultat	0	0
Skattekonsekvens av ändrad bolagsskatt	798 791	0
Uppskjuten skatt hänförlig till underskott	217 339	869 648
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	0	0
	1 016 130	869 648

Underskottsavdraget uppgår till 14 388 711 kr (8 357 326 kr)

Not 8 Byggnader och mark

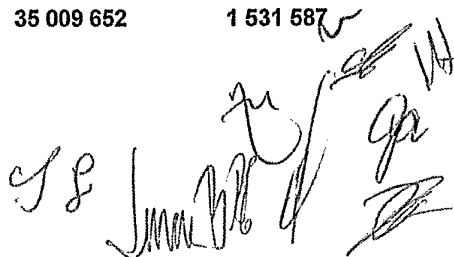
	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	753 536 334	732 483 066
Inköp	2 549 700	224 176
Försäljningar/utrangeringar	-379 005	0
Omklassificeringar/bidrag	49 402 974	20 829 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	805 110 003	753 536 334
Ingående avskrivningar	-94 968 717	-82 532 519
Försäljningar/utrangeringar	3 470	0
Årets avskrivningar	-13 894 698	-12 436 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 859 945	-94 968 717
Utgående redovisat värde	696 250 058	658 567 617
Bokfört värde byggnader	627 801 551	592 619 110
Bokfört värde mark	68 448 507	65 948 507
	696 250 058	658 567 617

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 31 977 334 kr. Förra året (26 933 855). Årets omklassificeringar består av omföring från projekt .

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 589 298	4 766 379
Inköp	519 397	203 511
Omklassificeringar	35 126 368	619 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 235 063	5 589 298
Ingående avskrivningar	-4 057 711	-3 694 381
Årets avskrivningar	-2 167 700	-363 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 225 411	-4 057 711
Utgående redovisat värde	35 009 652	1 531 587

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 till 10 år.

GP


2013051402009

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	77 130 557	16 136 303
Inköp	31 885 706	84 539 791
Överfört till byggnader	-49 402 974	-20 829 092
Överfört till inventarier	-35 126 368	-619 408
Projekt som kostnadsförts	-5 201 034	-2 097 037
	19 285 887	77 130 557

Not 11 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	2012-12-31	2011-12-31
KB Öckerö Sörgård 2:446	100%	100%	100	12 512 368	12 181 787
Öckerö Fastighets AB	100%	100%	500	50 000	50 000
				12 562 368	12 231 787

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
KB Öckerö Sörgård 2:446	916838-1722	Öckerö	5 475 494	330 582
Öckerö Fastighets AB	556871-8760	Öckerö	49 000	-1 000

Not 12 Checkräkningskredit

	2012-12-31	2011-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000

Not 13 Förändring av eget kapital

Antal aktier:	37 745				
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	35 245 000	249 000	34 588 428	-2 458 847	67 623 581
Nyemission	2 500 000				2 500 000
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-2 458 847	2 458 847	0
Årets resultat				2 369	2 369
Belopp vid årets utgång	37 745 000	249 000	32 129 581	2 369	70 125 950

Not 14 Obeskattade reserver

	2012-12-31	2011-12-31
Överavskrivningar	11 632 916	20 752 916
	11 632 916	20 752 916

2013051402010

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

	2012-12-31	2011-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	3 165 516	2 197 977
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-7 035 013	-7 083 604
	-3 869 497	-4 885 627

Not 16 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	686 326 185	650 926 185
	686 326 185	650 926 185
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	12 551 000	12 551 000
	12 551 000	12 551 000

Lån löper ut enligt avtal under perioden 1 till 5 år men beräknas förlängas. Lån som förfaller senare än 5 år avser lån till Öckerö kommun. Dessa har ingen förfalldatum.

Not 17 Skulder/fordringar Öckerö kommun

	2012-12-31	2011-12-31
Skulder Öckerö kommun	6 586 371	5 678 276
	6 586 371	5 678 276

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	306 107	2 359 678
Upplupna semesterlöner	620 064	716 766
Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt	364 455	413 884
Upplupna räntekostnader	5 600 217	5 475 273
Övriga upplupna kostnader	1 633 152	1 256 849
	8 523 995	10 222 450

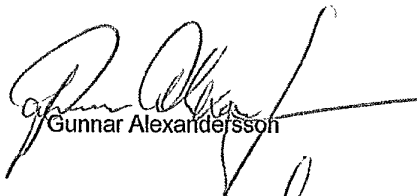
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

2013051402011

Öckerö den 18 mars 2013



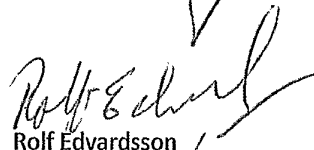
Kenth Pettersson
Ordförande



Gunnar Alexandersson



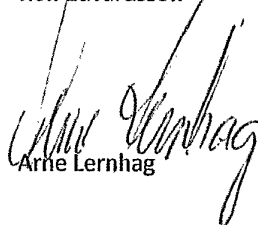
Lena Berglund



Rolf Edvardsson



Stefan Granstäv




Arne Lernhag



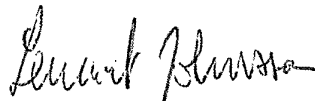
Malin Lundén



Morgan Simonsson

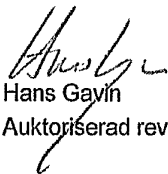


Johan Utbult



Lennart Johnsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3-2013



Hans Gayn
Auktoriserad revisor

2013051402012



FASTSTÄLLELSEINTYG ÖCKERÖ BOSTADS AB (ORG.NR. 556495-9665)
AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET 2012-01-01—2012-12-31

Undertecknad verkställande direktör i Öckerö Bostads AB intygar, dels att denna kopia på årsredovisningen stämmer överrens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2013-04-15. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Öckerö, 2013-04-30

Lennart Johnsson

Verkställande direktör

Öckerö Bostads AB

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Öckerö Bostads AB, org.nr 556495-9665

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Öckerö Bostads AB för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Öckerö Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Öckerö Bostads AB för 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 26/3 2013


Hans Gavin
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB.
Till Öckerö kommunfullmäktige för kännedom

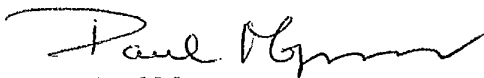
Org.nr 556495-9665

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2012. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

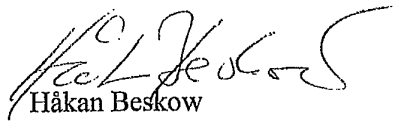
Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till bolagets styrelse.

Öckerö 2013-03-27



Paul Magnusson
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor



Håkan Beskow
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor



PROTOKOLL
ÅRSSTÄMMA ÖCKERÖ BOSTADS AB. 555495-9665

Plats: Öckerö Bostads AB: s kontor, Lammholmsvägen 8

Tid: 2013-04-15

§ 1 Val av ordförande vid stämman

Till ordförande vid stämman valdes Kenth Pettersson.

§ 2 Deltagarlista och upprättande och godkännande av röstlängd

<u>Namn</u>	<u>Antal aktier/röster</u>
Bengt Olausson såsom företrädare för ägaren Öckerö kommun i enlighet med fullmäktigebeslut 2010 Kf § 102	37745/37745

Kenth Pettersson
 Morgan Simonsson
 Gunnar Alexandersson
 Lena Berglund
 Rolf Edvardsson
 Peter Johansson
 Arne Lernhag

Lennart Johnsson

Samtliga aktier/röster var representerade på stämman.
 Röstlängden godkändes.

§ 3 Val av två justeringsmän

Att justera protokollet jämte Kenth Pettersson utsågs Arne Lernhag.

§ 4 Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad

Stämman konstaterades sammankallad i laga ordning.

§ 5 Framläggande av årsredovisning, revisionsberättelse och lekmannarevisorernas granskningsrapport

Stämman förelades av styrelsen godkänd verksamhetsberättelse och revisionsberättelse enl. bilaga 1.

§ 6 Beslutsärenden

Stämman beslöt att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna enligt bilaga 1.

Stämman beslöt att årets vinst disponeras i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stämman beslöt bevilja styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

§ 7 Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorn och lekmannarevisorerna

Arvode till styrelsens ledamöter samt lekmannarevisorer beslutades utgå enligt gällande norm i förhållande till kommunalrådsarvodet.

§ 8 Val av styrelse och i förekommande fall revisor och revisorssuppleant

Val av styrelseledamöter

Kenth Pettersson	ordförande
Johan Utbult	1: e vice ordförande
Morgan Simonsson	2: e vice ordförande
Gunnar Alexandersson	
Lena Berglund	
Rolf Edvardsson	
Stefan Granstav	
Peter Johansson	
Arne Lernhag	

Val av revisorer

Till revisorer valdes:

Hans Gavin	Auktoriserad revisor	Ernst & Young
------------	----------------------	---------------

Ernst & Young med Hans Gavin som ansvarig revisor valdes för period till bolagsstämma för räkenskapsår som avslutas per 2014-12-31.

Paul Magnusson	Lekmannarevisor
Håkan Beskow	Lekmannarevisor

§ 9 Information om kommunfullmäktiges ägardirektiv, val av styrelse och lekmannarevisorer

VD Lennart Johnsson informerade i ärendet.

§ 10 Annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Inget sådant ärende behandlades.

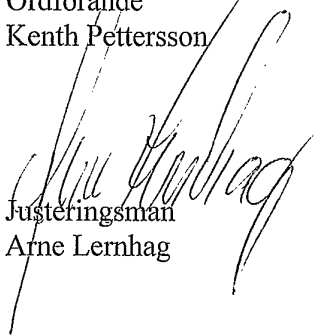
§ 11 Avslutning

Ordf. Kenth Pettersson tackade de närvarande och förklarade stämman avslutad

Öckerö 2013-04-15



Ordförande
Kenth Pettersson



Justeringsman
Arne Lernhag



Protokollförare
Lennart Johnsson