

Årsredovisning
för
Öckerö Fastighets AB

556495-9665

Räkenskapsåret

2023

Om Öckerö Fastighets AB

Öckerö Fastigheter är Öckerö kommuns bostadsbolag.

Som helägt kommunalt bostadsbolag, är vårt uppdrag att bygga nytt och planera för en hållbar utveckling av boendemiljön på Öckeröarna, med en ökning av ett hundratal nya invånare varje år. Vi äger och förvaltar idag 431 lägenheter, samt kommunala fastigheter, affärs- och industrifastigheter. Våra skolor, industribyggnader, affärshus, och inte minst vår nya idrottshall, är alla byggda och planerade för dagens och framtidens behov.

Öckerö Bostadsstiftelse bildades 1962 men verksamheten påbörjades framför allt under slutet av 1970-talet. 1982 färdigställs de första bostäderna och under 80-talet byggs flera bostadsområden ut. 1993 övertas aktierna och fastigheterna i dåvarande FÖRAB-bolagen Hedens by och Bohus-Björkö. 1995 skapas Öckerö Bostads AB och 1997 överflyttas stiftelsens och kommunens bostäder in i det nya aktiebolaget.

År 2004 sålde Öckerö kommun flertalet av sina fastigheter till Öckerö Bostads AB. 2013 togs beslut att dela upp bolaget i en koncern med separerade bolag för lokaler och bostäder. Lokalbolaget, som är moderbolag, heter från 2014 Öckerö Fastighets AB och bostadsbolaget Öckerö Bostads AB. Från 2017 bedrivs verksamheten under det gemensamma namnet Öckerö Fastigheter.

Verksamhet, ändamål och inriktning anges i ägardirektiv antagna av Öckerö kommuns fullmäktige och av bolagsstämma år 2021.

Bolagets verksamhet och ändamål anges i bolagsordningen. Bolaget, som är ett kommunalt fastighetsbolag har till föremål för sin verksamhet att inom Öckerö kommun förvärva, avyttra, äga, uthyra, förhyra bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med lokaler avseende, affärs-, kontors- och industriverksamhet och därtill hörande kollektiva anordningar.

Bolaget har vidare som föremål för sin verksamhet att inom Öckerö kommun bygga ut, äga, driva, anlägga förvärva och upplåta fibernät.

Bolaget kan vidare på samma sätt förvärva, förvalta och försälja aktier och andelar i bolag som har anknytning till fastighetssektorn och fibernät.

VD har ordet

2023 har sannerligen varit ett händelserikt år, både i positiv och negativ bemärkelse. Äntligen bygger vi nya hyresrätter i kommunen. I april sker inflyttningen i de 39 nya lägenheterna på Kyrkvägen 8 på Björkö. Lägenheterna kommer att vara ett välkommet tillskott både för bolaget, för Björkö och för hela Öckerö kommun. Behovet av fler bostäder märks både i kommunkoncernens strategier och när vi analyserar vår bostadskö. Vi har valt att bygga relativt många små lägenheter som ska passa en bred målgrupp. Såväl yngre som äldre eftersöker idag mindre lägenheter där hyresnivåerna kan anses rimliga.



Under året har vi dock varit hårt utsatta av återkommande skadegörelser, framför allt mot skolor på Öckerö och Hönö. Detta har medfört stora kostnader för reparationer, extra bevakning och många arbetstimmar för många av bolagets personal.

När året började så kunde jag urskönja många orosmoln på himlen ovanför öarna. Såväl skenande inflation som marknadsräntor gjorde att krafttag togs under året med många svåra prioriteringar. När 2024 istället inlett så sjunker inflationen nedåt mot Riksbankens mål och, i alla fall, de längre räntorna har börjat sjunka.

Koncernen och kommunen står inför stora utmaningar men för de flesta av dem finns framarbetade strategier. Även om vi bygger nytt på Björkö behövs fler bostäder i stort i kommunen och inte minst hyresrätter. Där ska vi kunna vara ett bidragande faktor tillsammans med andra. Inte minst innebär en ny detaljplan på gamla Ankaret stora möjligheter till fler hyresrätter.

Trots utmaningarna för 2023 redovisar koncernen ett bra resultat. Visserligen beror de till stor del på försäljningar av lägenheter på Breviksängar och elprisstöd, men i grunden har vi nu en stabil grund att fortsätta bygga bra och funktionell verksamhet. Inte minst har vi fantastiska engagerade medarbetare som verkligen gör skillnad varje dag för Öckeröborna.

Med detta kan jag inte annat än se fram emot 2024 och de kommande åren då vi ska fortsätta vara "*betydelsefulla verktyg för en stark och hållbar utveckling av Öckeröarna*", precis så som styrelsens vision är formulerad.

Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vision, övergripande mål och värdegrund

Bolagets vision

"Koncernens bolag skall vara betydelsefulla verktyg för en stark och hållbar utveckling av Öckeröarna genom att med personligt engagemang bygga och förvalta fastigheter och IT-infrastruktur"

Övergripande mål enligt Verksamhets- och affärsplan

"Koncernen skall år 2026 ha ett bestånd om minst 500 stycken förvaltade bostäder och senast år 2040 ha minst 600 förvaltade bostäder"

Värdegrund: Trygghet och service

Bolagets anställda har tillsammans kommit fram till koncernens värdegrund som antagits av styrelsen. Den har sedan definierats av anställda via arbetsplatsträffar.

Värdegrunden definieras i meningen: *Trygghet och service*

Vi har definierat värdegrunden som:

Trygghet:

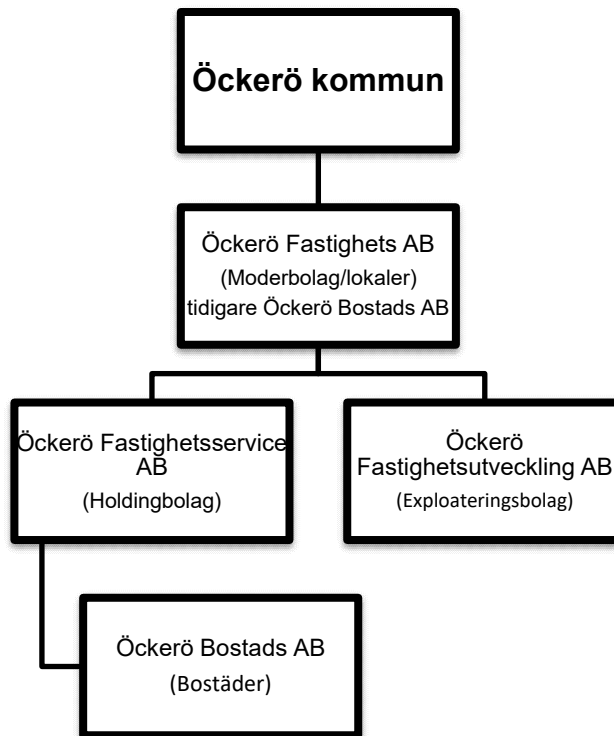
- * Hyresgäster ska känna sig trygga i våra områden
- * Hyresgäster ska känna sig trygga med oss som hyresvärd

Service:

- * Hela bolagets verksamhet ska genomsyras av att leva upp till vår servicegaranti
- * Alla som tar kontakt med oss ska kunna förvänta sig en snabb återkoppling med relevant svar

Vi ska känna stolthet över hela bolagets verksamhet.

Koncernorganisation



Koncernens fastigheter

Bostäder

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>	<i>Antal lgh</i>	<i>År</i>	<i>Yta</i>
Almelunden bostäder	Almelunden 18	2	1957	122
Höge Köl	Bergmansväg 14-16	12	2004	800
Bergmans väg	Bergmansväg 17-57	21	1990	1 659
Breviksängar	Breviksängar 1 -50	14	2010	998
Byns väg 12, fd lärarbostad	Byns väg 12 A-C	3	1946	167
Byns väg 14, fd skola	Byns väg 14	4	1930	297
Bäckevägen	Bäckevägen 45	9	1999	630
Hedens by bostäder	Hedens by 1-53	48	1990	2 865
Heinövallen	Heinövallen 3-7	60	2017	3 771
Heinövägen 39 A-B	Heinövägen 39 A-B	2	1998	103
Hönö vårdcentral	Minkebergsvägen 3 A-F	6	2014	503
Intagsvägen	Intagsvägen 13-17	8	1989	515
Koster och Korvettvägen	Kosterv. 1-37, Korvettv. 2-12	29	1982	2 264
Lindeviks- och Ytterskärsv.	Lindeviksv. 5, Ytterskärsv. 8	6	1989	374
Minkeberg	Minkeberg 11-56	46	1989	3 515
Måbärsvägen	Måbärsvägen 7-23	9	1982	788
Rödvägen 21	Rödvägen 21 A-D	4	1948	200
Smörblomsvägen bostäder	Smörblomsvägen 4-46	22	1991	1 292
Solhöjden lägenheter	Solhöjden 2-37	65	1974 / 2008	3 946
Svanvägen	Svanvägen 1-12	12	1989	764
Sörängsvägen	Sörängsvägen 1 A-E	5	1983	245
Tallvägen	Tallvägen 2-58	29	1984	2 057
Trålvägen	Trålvägen 2-12	6	1990	382
Valenvägen 1	Valenvägen 1 A-F	6	1925	549
Valenvägen 5	Valenvägen 5 A-B	2	1940	197
Västergårdsvägen 17	Västergårdsvägen 17	1	1957	69
		431		29 072

Kommersiella lokaler

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>	<i>År</i>	<i>Yta</i>
Almelunden Sjöstjärnan	Almelunden 16	1946	165
Börshuset	Norgårdsvägen 6	1989	889
Börsvikshuset	Norgårdsvägen 10 A-C	1984	1 162
Hönö vårdcentral	Minkebergsvägen 3 A-F	2014	680
Närhälsan Öckerö	Sockenvägen 2	2017	1 364
Solhagen	Västergårdsv 19	1984	487
Strandblomman	Björnhuvudsvägen 6	1962	200
Västergårdsvägen 17	Västergårdsvägen 17	1957	93
Öckerö Hamnplan			
			5 040

Kommunala lokaler

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>	<i>År</i>	<i>Yta</i>
Allhuset	Kaplanvägen 1, Bankevägen	2010	580
Bergagårdsskolan	Kvarnbergsvägen 2-4	1982	4 857
Bergmans grupphem	Bergmansväg 10-14	1989	2 230
Biblioteket och hörsalen	Sockenvägen 4	1990	1 689
Björnhuvudsvägen 33	Björnhuvudsv 33	1910	90
Brattebergsskolan	Brattevägen 34	1965	6 422
Centralförrådet	Lammholmsvägen 6	1988	1 467
Fotö skola	Egnahemsvägen 21	1953	1 177
Förskola Heden	Heinövägen 89	2021	741
Gruppboende Hässlavägen	Hässlavägen 1	2021	423
Hedens by specialboende	Hedens by 13-17	1990	374
Hedens by 54 grupphem	Hedens by 54	1990	421
Hedens by servicecentral	Strandvägen 35	1991 / 2002	1 771
Hedens kultur och idrottshall	Heinövägen 79	2008	1 550
Hedens skola	Heinövägen 89	2000	4 822
Heinövägens grupphem	Heinövägen 39 C-H	1998	427
Hälsö förskola	Stuvövägen 12	1989	192
Hälsö skola	Brantbacken 7	1960	456
Högåsen	Kaplanv 1, Banke	1977	752
Ishallen	Prästängen 1-2	1973	4 328
Kaprifolen	Munkevägen 8	1980	488
Knippla föreningsgård	Lökekullsvägen 12	1945	136
Kommunhuset	Sockenvägen 13	2007	2 280
Kompassen	Kaplanvägen 7	1991	652
Kontor Lammholmen	Lammholmsvägen 8 A	2007	324
Läkarvillan fritidsgård och kontor	Björnhuvudsv 54	1980	1 165
Norgårdsvägen 12	Norgårdsvägen 12	1940	100
Nästet	Minkebergsvägen 7	2008	200
Prästängens idrottsplats	Prästängen	2012	
Räddningsstation	Stranden 12	1978	1 346
Smörblomsvägen	Smörblomsvägen 2	1991	299
Solhagen	Västergårdsv 19	1984	487
Solhöjdens servicehus	Sörgårdsvägen 63	1973	7 066
Spindeln		2020	324
Valenvägen 9	Valenvägen 9	1959	112
Vipekärr	Heinövägen 10	1975	964
Västergårdsskolans gymnastikhall	Västergårdsvägen 25	1975	785
Öckerö korttidsboende	Brattevägen 34	2012	320

Exploateringsfastigheter

<i>Benämning</i>	<i>Adress</i>		
Ankaret	Skolvägen 3		
Kyrkvägen 8	Kyrkvägen 8		
Minnessten	Skärhamnsås 1		
Norgårdsvägen 4	Norgårdsvägen 4		
Optimisten	Byalagsvägen 8		
Spindeln	Strandvägen 18		
Tumlaren	Tumlarestigen 9		
Öckerövägen 94	Öckerövägen 94	1950	201

Nyckeltal koncernen

		2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning	mnkr	148,6	141,0	135,2	133,1	133,0	129,0	122,3	103,5
Resultat efter finansiella poster	mnkr	21,9	13,9	11,5	1,7	10,9	4,0	14,1	27,9
Årets resultat	mnkr	17,2	11,3	9,4	1,9	9,1	3,1	11,0	21,7
Balansomslutning	mnkr	1 221,0	1 175,8	1 216,6	1 213,5	1 179,9	1 176,7	1 220,8	1 180,6
Bokfört värde byggnader och mark	mnkr	1 087,1	1 108,5	1 135,5	1 096,2	1 100,4	1 034,4	1 043,5	893,4
Marknadsvärde byggnader och mark	mnkr	1 735,4	1 755,0	1 815,4	1 758,6	1 581,0	1 579,2	1 571,6	1 325,5
Eget kapital	mnkr	179,2	169,1	158,8	151,4	154,6	145,4	148,9	107,8
Driftnetto	mnkr	79,4	71,2	76,4	72,2	69,4	67,2	62,6	50,7
Avkastning på eget kapital	%	9,6	6,7	5,9	1,2	5,9	2,2	7,4	20,2
Avkastning på totalt kapital	%	2,1	1,4	1,1	0,2	1,4	0,5	1,6	4,0
Belåningsgrad	%	54,0	52,4	53,6	55,5	60,0	60,2	63,8	75,8
Genomsnittlig ränta	%	2,05	1,19	1,32	1,53	1,82	1,93	1,98	1,98
Borgensavgift	%	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Lån säkrade med räntederivat	mnkr	610,0	610,0	675,0	765,0	765,0	565,0	605,0	605,0
Över-/undervärde (+/-)	mnkr	38,4	63,8	-6,7	-33,1	-37,0	-52,3	-65,4	-81,7
Kassalikviditet	%	5,31	8,43	7,92	16,68	7,66	8,13	21,14	26,31
Självfinansiering av investeringar	%	72,96	317,69	218,39	77,91	57,89	63,09	48,40	35,56
Yta förvaltade bostäder	kvm	29 072	29 364	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	26 153
Yta förvaltade lokaler	kvm	56 857	56 759	56 559	55 395	55 984	57 472	58 877	58 784
Antal förvaltade lägenheter	st	431	435	438	438	438	438	438	386
Omflyttningsgrad bostäder	%	8,1	9,9	8,4	7,1	9,1	7,3	8,9	10,1
Underhåll per kvm bostäder	kr/kvm	503	495	356	501	432	611	294	309
Underhåll per kvm kommunala lokaler	kr/kvm	377	162	165	213	382	196	268	120
Underhåll per kvm kommersiella lokaler	kr/kvm	550	234	312	122	95	187	225	69
Genomsnittligt anställda	st	20,5	19,3	21,4	21,1	20,1	19,2	20,3	19,9
Antal anställda pers. per siste dec.	st	19	18	20	21	21	17	19	19
Antal anställda kvinnor per siste dec.	st	2	3	3	3	3	2	3	3
Antal mottagna felanmälningar	st	2 628	1 989	2 831	2 860	2 564	3 385	2 374	2 681
Total konsumerad elenergi	MWh	5 893	5 771	6 270	5 870	6 327	6 653	6 460	6 680
Total producerad elenergi	MWh	35	1 648	4 109	5 241	4 307	3 888	4 027	4 377
Andel egenproducerad elenergi	%	0,6	28,6	65,5	89,3	68,1	58,4	62,3	65,5

Avstämning av begränsningsregler för värdeöverföringar från Öckerö Bostads AB

		2023	2022	2021
Maximalt tillåten värdeöverföring	tkr	1 392	984	428
Faktiskt genomförd värdeöverföring	tkr	0	984	0

Uppföljning Ägardirektiv och Verksamhets- och affärsplan

Nyckeltal enligt Ägardirektiv

		2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Koncernen</i>									
Synlig soliditet	%	14,7	14,4	13,1	12,5	13,1	12,4	12,2	9,1
Direktavkastning på marknadsvärde	%	4,6	4,1	4,2	4,1	4,4	4,3	4,0	3,8
Direktavkastning på bokfört värde	%	7,3	6,4	6,7	6,6	6,3	6,5	6,0	5,7
<i>Öckerö Fastighets AB</i>									
Synlig soliditet	%	13,2	12,9	11,7	11,3	12,3	11,4	8,3	6,5
Direktavkastning på marknadsvärde	%	5,5	4,8	5,1	5,1	5,7	5,4	5,2	4,5
Direktavkastning på bokfört värde	%	8,5	7,2	7,5	7,7	7,5	7,8	7,3	6,3
<i>Öckerö Bostads AB</i>									
Synlig soliditet	%	27,8	24,8	22,5	21,6	20,3	20,4	19,4	16,1
Direktavkastning på marknadsvärde	%	2,7	2,8	2,8	2,4	2,4	2,5	2,5	2,8
Direktavkastning på bokfört värde	%	4,9	5,1	5,5	4,9	4,4	4,7	4,0	5,3
<i>Öckerö Fastighetsutveckling AB</i>									
Synlig soliditet	%	43,6	31,6	30,6	30,3	32,5	30,5	22,3	3,2
Direktavkastning på marknadsvärde	%	3,0	1,9	2,5	2,3	2,4	2,5	1,7	1,1
Direktavkastning på bokfört värde	%	4,9	3,6	4,0	3,7	4,1	4,1	2,7	1,7
<i>Öckerö Fastighetsservice AB</i>									
Soliditet	%	99,8	100,0	99,9	99,9	99,9	99,8	99,9	99,8

Styrelsens prioriterade mål enligt Verksamhets- och affärsplan

		2023	Mål	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Finansiella mål</i>								
Direktavkastning på marknadsvärde	%	4,6	4,2	4,1	4,2	4,1	4,4	4,3
Extern upplåning ¹	mnkr	937	<1 000	920	973	976	948	951
<i>Mål för drift och förvaltning</i>								
Andel felanm. enl. servicegaranti	%	84	90	77	85	71	63	69
Antal genomförda planerade renov.	st	4	5	3	4	-	-	-
<i>Mål för uthyrning</i>								
Nöjd förvaltningskundindex		-	65	-	60	-	62,0	-
Vakansgrad bostäder	%	0,7	<1,0	1,0	1,1	1,5	1,3	1,3
Vakansgrad lokaler	%	1,9	<0,5	1,8	1,7	0,8	0,4	0,7
<i>Mål för personal</i>								
Medarbetarenkät medel		3,5	>3,5	3,4	3,5	3,5	3,3	3,4
Sjukfrånvaro	%	1,6	<3,5	2,8	5,4	3,7	2,0	2,2
<i>Mål för framtida projekt inklusive bostadsförsörjning</i>								
Antal förvaltade bostäder ¹	st	431	500	435	438	438	438	438
<i>Mål för stadsnätet</i>								
Antal anslutna stadsnätskunder ¹	st	3 684	4 000	3 580	3 431	3 268	2 942	2 365
Antal ansl. kapacitets/svarfibertj. ¹	st	44	55	44	41	40	32	32
<i>Mål för hållbarhet</i>								
Minskn. av snitt energi jmf 2008 ¹	%	30	35	32	25	30	-	-
Andel energi från olja ¹	%	0,0	0,0	0,0	1,7	0,4	-	-
Andel lgh som energikonverterats ¹	%	0	15	0	0	0	-	-
Andel projekt enl. Miljöbyggn. silver	%	100	100	100	100	100	-	-

¹ Mål för år 2026

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Öckerö kommun (org.nr. 212000-1280) innehar 37 745 aktier (100 %) i Öckerö Fastighets AB. Detta är bolagets tjugonionde förvaltningsår.

Öckerö Fastighets AB äger Öckerö Fastighetsutveckling AB och Öckerö Fastighetservice AB.

Samtliga belopp i årsredovisningen redovisas i SEK om inget annat anges.

Flerårsöversikt koncern (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	148 594	140 995	135 238	133 055	132 955
Resultat efter finansiella poster	21 897	13 919	11 484	1 736	10 938
Nettomarginal (%)	15	10	8	1	8
Balansomslutning	1 220 963	1 175 800	1 216 562	1 213 523	1 179 874
Soliditet (%)	15	14	13	12	13

Flerårsöversikt moderbolag (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	113 129	105 933	101 721	100 388	100 955
Resultat efter finansiella poster	11 706	7 734	7 045	-50	10 955
Nettomarginal (%)	10	7	7	0	11
Balansomslutning	1 175 084	1 142 126	1 185 676	1 187 606	1 158 592
Soliditet (%)	13	13	12	11	12

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning vid tidpunkten för undetecknandet:

Ordinarie ledamöter från årsstämma 2023-04-27

Fredrik Lönn, ordförande

Alf Benson, 1:e vice ordförande

Ronald Caous, 2:e vice ordförande

Anna Alveros

Dan Eliasson

Mats Plahn

Jan Thorsson

Hans Andreasson, VD

Jan-Åke Simonsson var 2:e vice ordförande t.om. 2023-04-27

Lennart Samuelsson var styrelseledamot t.om. 2023-04-27

Robertho Settergren var styrelseledamot t.om. 2023-04-27

Anna Skrapste var styrelseledamot t.om. 2023-03-08

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

Anders Linusson, auktoriserad revisor (EY)

Paul Magnusson, lekmannarevisor

Annelie Sundling, lekmannarevisor

Bolagsinformation

Namn Öckerö Fastighets AB

Organisationsnummer 556495-9665

Säte Öckerö kommun

Information om verksamheten

Bolagets vision

"Koncernens bolag skall vara betydelsefulla verktyg för en stark och hållbar utveckling av Öckeröarna genom att med personligt engagemang bygga och förvalta fastigheter och IT-infrastruktur"

Året som gått

De senaste årens höga inflation med höga materialpriser har påverkat bolagets möjlighet till framför allt underhålls där väsentliga prioriteringar varit nödvändiga. Även om inflationen sjunker har de senaste årens utveckling kraftigt påverkat bolagets verksamhet även under 2022.

Under 2023 utsattes också flera av koncernens fastigheter för omfattande skadegörelse med tillkommande reparationskostnader överstigande 1 mnkr. Under året har fyra äganderättslägenheter sålts på Breviksängar liksom en byggrätt på Rörö vilket påverkar bolagets resultat positivt.

Översikt över verksamhetens utveckling

Fastighetsförvaltning

Vid verksamhetsårets slut förvaltade Öckerö Fastighets AB utgång ca 29 000 kvm bostadsyta, ca 57 000 kvm lokalyta och ca 16 000 kvm yta för idrottsanläggningen Prästängen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivet belopp. Fordon, maskiner, redskap, inventarier och lager är försäkrade till betryggande belopp.

Marknad - uthyrningsläget

Företagets uthyrningssituation är god och inkomstbortfallen relativt låga. Under året omsattes 35 hyreslägenheter vilket gör att omflyttningsgraden ligger i nivå med de senaste åren. Hyresförlusterna för bostäder har därmed också sjunkit medan förlusterna för lokaler har ökat efter att lokaler i Öckerö centrum tomställts.

Hyresjusteringar

Öckerö Fastighets AB nådde under våren en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna för bostadshyresgäster för 2023 höjs med 4,22 % i snitt gällande från 1 april. För de områden med presumtionshyra (Heinövalen och Hönö vårdcentral) höjdes hyrorna med 2,5 %, för övriga hyresgäster med varmhyra med 5,0 % och för hyresgäster med kallhyra med 4,5 %. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal. KPI, som reglerar indexering av nästan samtliga avtal, ökade inför 2023 med 10,9 %.

Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

Resultat och finansiell ställning

För 2023 uppgår resultatet före skatt i koncernen till ett överskott om 21,9 mnkr, jämfört med ett överskott om 13,9 mnkr föregående år. Budgeterat resultat före skatt uppgick till ett överskott om 9,2 mnkr. Väsentliga avvikelser mot budget avser främst sålda fastigheter med ett realisationsresultat om 7,9 mnkr före skatt jämfört med en budget om 3,8 mnkr. Därutöver har koncernen erhållit elprisstöd om 2,9 mnkr.

Med kraftiga hyresökningar, främst bland lokalerna, så har såväl omsättning som driftnettot ökat jämfört med föregående år. Kostnader för central administration sjunker något jämfört med föregående år.

De ökade räntenivåerna påverkar koncernens resultat kraftigt då de finansiella kostnaderna ökat med 7,0 mnkr jämfört med föregående år. Detta motsvarar en ökning om 49 %. Ca 65 % av de externa lånens räntor är säkrade med hjälp av räntederivat vilket gör att effekten av de ökade marknadsräntorna ändå påverkar bolagets i mindre utsträckning.

Trots det historiskt höga resultatet erhålls ej full avdragsrätt för de finansiella kostnaderna vilket påverkar årets skattekostnad. Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta påverkar bolaget med ca 0,3 mnkr.

Finansiering

Bolagets övergripande målsättning med företagets finansiella strategi är att säkerställa en långsiktig och stabil kapitalförsörjning, samt att uppnå bästa möjliga finansnetto.

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas längre kreditavtal med bolagets kreditgivare. Rådande skillnader i kreditmarginaler mellan korta och långa kapitalbindningstider har dock föranlett bolaget att teckna korta kreditavtal. Huvuddelen av de underliggande lånen binds med löpande tremånadersränta och istället säkras räntekostnaderna via innehav av räntederivat. Då marknadsräntorna över olika bindningstider ökat jämfört med när derivaten tecknats redovisas vid bokslutet ett totalt övervärde om 38,3 mnkr vilket är en minskning jämfört med föregående år då motsvarande övervärde var 63,8 mnkr. Övervärdet representerar den intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Snitträntan under 2023 uppgick, exklusive borgensavgift, till 2,05 %.

Värdering av fastighetsbeståndet

Under början av 2023 värderades delar av fastighetsbeståndet av extern värderingsman. Under 2023 har också samtliga uthyrda fastigheter värderats i ett internt marknadsvärderingsverktyg. Denna värdering används dels för fastigheter som inte värderats av extern värderare, och dels används den för att stämna av eventuella förändring avseende de externt värderade fastigheterna.

Direktavkastningskrav som använts av extern värderare har använts för likvärdiga fastigheter för de internt värderade objekten. Marknadsvärdena sjunker något men bokförda värden bedöms kunna försvaras.

Stadsnät

Bolaget äger och förvaltar stadsnätet Öckerö Nät inom ramen för detta affärsområde. Antal anslutna kunder i stadsnätet har ökat under året och uppgår till ca 3 700 st. Den bakomliggande orsaken att bilda affärsområde stadsnät i kommunens fastighetsbolag har varit att säkra utbyggnaden av samhällsviktig infrastruktur. Bolaget har marknadsvärderat stadsnätet och denna indikerar att det bokförda nettovärdet (investeringar - anslutningsavgifter) kan försvaras.

Händelser av väsentlig betydelse

Väsentliga händelser under året

De kraftiga kostnadsökningarna som funnits de senaste åren fortsätter att påverka bolagets verksamhet, framför allt rörande underhållsplaneringen. Den omfattande skadegörelse som koncernen utsatts för har inte bara påverkat bolaget i direkta kostnader för reparationer, utan också i indirekta kostnader för t.ex. utökad rondering och bevakning.

Underhållsprojekt och investeringar

Under året har renoveringsprojektet på Bergagårdsskolan fortsatt med utvändiga arbeten på Stenhuset. I huvudsak har arbetat avsett byte av tak med installation av solceller, upprustning av fasad samt påbörjade fönsterbyten. Projektet fortsätter med invändiga arbeten under 2024. Utvändigt underhåll har också genomförts på Almelunden och på Hedens by. Byte av ventilation har genomförts på Räddningsstationen på Öckerö.

Under året pågick byggnation av 39 nya hyreslägenheter på Kyrkvägen 8 på Björkö. I december påbörjades uthyrningsprocessen och vid årsredovisningens upprättande var samtliga lägenheter uthyrda.

Ekonomisk och verksamhetsmässig ställning

Uppfyllelse av ägardirektiv

Varje bolag har egna ägardirektiv vilka är antagna av fullmäktige och bolagsstämman. Av moderbolagets ägardirektiv framgår att bolaget ska verka för en god soliditet och långsiktigt sträva efter att uppnå ett soliditets-mål på 15 %. Den synliga soliditeten har ökat gradvis de senaste åren och uppgår i bokslutet till 14,7 %.

I övrigt ska bolaget redovisa direktavkastning och soliditetsmål vars utfall i koncernen och dotterbolagen framgår i denna årsredovisning. Direktavkastningen på marknadsvärde har i år ökat jämfört med föregående år och uppgår till 4,6 %. Detta mått ska dock sättas i relation till eventuella bedömda förändringar av marknadsvärdena på beståndet då det påverkar direktavkastningen.

Bolagets bedömning är att man levt upp till de mål som stipuleras i respektive ägardirektiv.

Väsentliga personalförhållanden

Företaget hade vid årets utgång 18 tillsvidareanställda varav 3 kvinnor och 15 män. Av de tillsvidareanställda är 9 tjänstemän och 9 kollektivanställda. Genomsnittligt antal anställda under året var med säsongsanställda 20,5 st jämfört med 19,3 2022. Sjukfrånvaron var under året 1,6 % vilket kan jämföras med 2,8 % under föregående år. Då bolaget har få anställda påverkas enskilda sjukskrivningar snabbt sjukskrivningstalen.

Förväntad utveckling

Utsikter inför framtiden

I december antogs Verksamhets- och affärsplan för perioden 2024-2028. I denna finns en strategisk plan för att åstadkomma fler bostäder och hyresrätter inom kommunen. Planarbetena för Ankaret och Minnessten pågår med genomfört samråd. Detaljplanerna tros kunna gå ut på granskning under våren för antagande i fullmäktige hösten 2024. Om tidplanen hålls och planen vinner laga kraft under 2024 planeras för byggstart under 2025.

Koncernen möter fortsatt stora utmaningar avseende underhåll av samtliga fastighetskategorier. Med höga materialpriser och ökade räntekostnader minskar möjligheten för nödvändiga planerade underhållsinsatser. Koncernen har nu ingen återstående fastighet där olja används som primär värmekälla. Dock används olja som spetsvärme för kalla vinterperioder och i reservkraftverk. Samtidigt innehar bolaget ett antal fastigheter med enskilt höga effekttoppar vilket belastar såväl överliggande elnät och ekonomin.

Bolaget förväntas öka belåningen de kommande åren då ett flertal större om- och nybyggnadsprojekt planeras. Risken för märkbara förändringar av finansiella kostnader ökar därmed om inte en ökar räntesäkring genomförs genom köp av räntederivat. De finansiella kostnaderna förväntas öka med ca 5 mnkr 2024 jämfört med 2023 för att falla nedåt igen 2025.

En tillväxt av bostäder och verksamhetslokaler inom kommunen är nödvändig för att öka intäkterna inom affärsområdet Stadsnät likväl som att affärsområdet behöver hitta nya svartfiber- och kapacitetsaffärer.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den höga inflationen har dels påverkat bolaget i form av ökade kostnader men dels också i form av goda hyresintäktsökningar, främst för lokalkontrakt som indexeras med konsumentprisindex som bas. Även bostadshyrorna behöver höjas mer än historiska snittnivåer för att verksamhetens kvalitet skall kunna bibehållas. Koncernen bedömer risken för vakanser som en följd av detta som relativt låga men risken kan inte uteslutas.

Även om marknadsräntor med längre löptider sjunker så belastas koncernen i större utsträckning än tidigare av finansiella kostnader. Omvärldsoro medför också risk för att prognostiserade styrräntesänkningar uteblir eller skjut framåt. Då koncernen planerar för flera större projekt är goda löpande kassaflöden viktiga för att kunna reservera egna medel för framtida finansiering.

Tillåtna säkringsinstrument regleras av Finanspolicyn antagen av styrelsen vilken i sin tur genom ägardirektiv styrs av Finanspolicy antagen av Öckerö kommuns fullmäktige. Historiskt har bolaget valt att i arbeta med säkringsinstrument av externa lån, så kallade ränteswappar. Målet med säkringarna är inte att vid varje givet tillfälle minimera nivån av räntekostnader. Säkringarna, t.ex. i form av ränteswappar, är en del i bolagens riskhantering för att säkra räntekostnader över tiden. Målet är inte heller att generera realisationsvinster, även om bolaget då tillfälle ges kan besluta om avyttring av instrument, t.ex. med avsikt att förbättra bolagens kassaflöden. Bolaget bedömer att det, utifrån den givna strategin, finns ett effektivt säkringsförhållande som innebär att säkringsredovisning kan genomföras.

Hållbarhetsupplysningar

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.

Under 2023 har projektet Kyrkvägen 8 på Björkö pågått med nyproduktion av 39 nya hyresrätter. Projektet genomförs i enlighet med reglerna för Miljöbyggnad silver. Huskropparna värms med central bergvärmecentral och två av huskropparna förses med solceller. Energiprestandan exklusive produktionen från solcellerna kommer motsvara maximalt 56 % av byggkraven vid nyproduktion. Grön betong används i bland annat bottenplattan och balkongerna. För att minska risk för överleveranser till kommunens dagvattensystem görs ett fördröjningsdike på fastigheten. Vi undviker onödiga petroleumprodukter och klimatvärderar alla inköp. Närheten till service och kollektivtrafik, tillsammans med cykelparkeringar under tak ska innebära att de boendes behov av bilar ska vara mindre än i andra områden. Dessutom förses ett flertal av parkeringsplatserna med elbilsaddare.

Under året har elbilsaddning för besökare etablerats på Björkö vid gymnastikhallen. En strategi arbetas fram för att förse fler områden med elbilsaddare de kommande åren.

Renovering och upprustning av Bergagårdsskolan pågår där all rivning sker med utgångspunkt att genomföra återbruk på de delar som är möjliga. Bland annat återbrukas delar av taket. Solceller monteras på taket.

Försök genomförs med ängssådd på Öckerö i närheten av Solhöjdens äldreboende för att gynna pollinering och den biologiska mångfalden.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	94 399 544
årets vinst	14 436 052
	108 835 596

disponeras så att

till aktieägarna utdelas 27 kr per aktie	1 019 115
i ny räkning överföres	107 816 481

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar moderbolagets soliditet från 13,2 procent till 13,1 %. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet tillräckligt betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar på befintliga tillgångar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st (försiktighetsregeln).

Resultaträkning koncernen	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	1	148 594 253	140 994 818
Fastighetskostnader	2,3	-69 208 819	-69 801 625
Driftnetto		79 385 434	71 193 193
Av- och nedskrivningar	4	-35 783 532	-34 989 975
Bruttoresultat		43 601 902	36 203 218
Central administration	3,5	-12 970 373	-13 053 569
Försäljning av fastigheter		7 844 952	4 642 447
Övriga rörelseintäkter	6	3 138 672	234 432
Rörelseresultat		41 615 153	28 026 528
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 421 381	78 663
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-21 139 394	-14 186 562
Resultat efter finansiella poster		21 897 140	13 918 629
Resultat före skatt		21 897 140	13 918 629
Skatt på årets resultat	9	-4 741 737	-2 640 032
Årets resultat		17 155 403	11 278 597

Balansräkning koncernen

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,11	1 087 134 338	1 108 547 727
Inventarier, verktyg och installationer	12	10 773 122	6 287 761
Konst		298 606	298 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	70 329 172	10 058 831
		1 168 535 238	1 125 192 925
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16	142 360	142 360
		142 360	142 360
Summa anläggningstillgångar		1 168 677 598	1 125 335 285
Omsättningstillgångar			
Lager			
Lager		53 660	128 108
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		248 404	604 488
Skattefordringar		1 641 074	805 038
Övriga fordringar		1 860 009	1 614 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 900 896	3 357 125
		7 650 383	6 381 387
Kassa och bank	18	44 581 528	43 955 656
Summa omsättningstillgångar		52 285 571	50 465 151
SUMMA TILLGÅNGAR		1 220 963 169	1 175 800 436

Balansräkning koncernen

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Aktiekapital		37 745 000	37 745 000
Övrigt tillskjutet kapital		8 257 255	8 431 046
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		133 220 020	122 911 396
Summa eget kapital		179 222 275	169 087 442
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	20	18 373 202	13 887 320
		18 373 202	13 887 320
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21,22	0	355 900 000
Förutbetalda intäkter	23	39 568 561	39 910 179
Summa långfristiga skulder		39 568 561	395 810 179
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 972 845	10 493 228
Skulder Öckerö kommun		12 610 635	8 120 130
Skulder till kreditinstitut	21,22	937 300 000	564 400 000
Övriga skulder		2 084 443	2 495 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23,24	12 831 208	11 506 519
Summa kortfristiga skulder		983 799 131	597 015 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 220 963 169	1 175 800 436

Förändring av eget kapital koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Belopp vid årets ingång	37 745 000	8 431 046	122 911 396	169 087 442
Utdelning till ägaren			-7 020 570	-7 020 570
Upplösn. uppskrivningsfond		-173 791	173 791	0
Årets resultat			17 155 403	17 155 403
Belopp vid årets utgång	37 745 000	8 257 255	133 220 020	179 222 275

Förändring av uppskrivningsfonden avser avskrivning på uppskrivningar

Kassaflödesanalys koncernen	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		21 897 140	13 918 629
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	27 938 580	28 637 528
Betald skatt		-836 036	-271 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		48 999 684	42 284 346
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring av lager		74 448	100 512
Förändring av kundfordringar		356 084	-282 401
Förändring av kortfristiga fordringar		-789 044	-573 391
Förändring av leverantörsskulder		8 479 617	2 862 027
Förändring av kortfristiga skulder		5 404 019	-2 942 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten		62 524 808	41 448 222
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och mark		-80 335 564	-12 304 068
Investeringar i inventarier och verktyg		-5 359 478	-742 747
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		14 158 294	13 581 687
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-71 536 748	534 872
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		20 000 000	0
Amortering av lån		-3 000 000	-52 750 000
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter		-341 618	1 599 679
Utdelning till ägaren		-7 020 570	-1 019 115
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 637 812	-52 169 436
Årets kassaflöde		625 872	-10 186 342
Likvida medel vid årets början		43 955 656	54 141 998
Likvida medel vid årets slut		44 581 528	43 955 656

Resultaträkning moderbolaget	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	1	113 128 625	105 932 882
Fastighetskostnader	2,3	-46 562 253	-48 248 828
Driftnetto		66 566 372	57 684 054
Av- och nedskrivningar	4	-29 681 510	-29 200 098
Bruttoresultat		36 884 862	28 483 956
Central administration	3,5	-12 230 966	-11 683 062
Försäljning av fastigheter		-50 351	1 686 007
Övriga rörelseintäkter	6	2 715 938	65 545
Rörelseresultat		27 319 483	18 552 446
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 523 629	3 367 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-21 137 582	-14 186 554
Resultat efter finansiella poster		11 705 530	7 733 568
Bokslutsdispositioner	8	6 494 000	4 047 831
Resultat före skatt		18 199 530	11 781 399
Skatt på årets resultat	9	-3 763 478	-1 887 207
Årets resultat		14 436 052	9 894 192

Balansräkning moderbolaget

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,11	784 816 456	798 369 640
Inventarier, verktyg och installationer	12	9 617 761	4 972 575
Konst		298 606	298 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	11 619 094	10 058 831
		806 351 917	813 699 652
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	90 670 000	66 670 000
Långfristiga fordringar i koncernföretag	15	228 000 000	216 000 000
Aktier och andelar	16	142 360	142 360
		318 812 360	282 812 360
Summa anläggningstillgångar		1 125 164 277	1 096 512 012
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		75 939	380 557
Skattefordringar		1 235 340	952 309
Övriga fordringar		174 997	247 593
Fordringar på koncernföretag	17	13 817 697	4 912 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 332 243	2 623 339
		18 636 216	9 116 006
Kassa och bank	18	31 283 135	36 497 504
Summa omsättningstillgångar		49 919 351	45 613 510
SUMMA TILLGÅNGAR		1 175 083 628	1 142 125 522

Balansräkning moderbolaget

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		37 745 000	37 745 000
Reservfond		249 000	249 000
Uppskrivningsfond		8 008 255	8 182 046
		46 002 255	46 176 046
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		94 399 544	91 352 132
Årets resultat		14 436 052	9 894 192
		108 835 596	101 246 324
Summa eget kapital		154 837 851	147 422 370
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	20	11 610 858	7 847 380
		11 610 858	7 847 380
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21,22	0	355 900 000
Förutbetalda intäkter	23	39 568 561	39 910 179
Summa långfristiga skulder		39 568 561	395 810 179
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 695 551	7 405 999
Skulder Öckerö kommun		11 660 578	7 237 590
Skulder koncernföretag	17	0	937 864
Skulder till kreditinstitut	21,22	937 300 000	564 400 000
Övriga skulder		2 040 810	2 466 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23,24	9 369 419	8 598 027
Summa kortfristiga skulder		969 066 358	591 045 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 175 083 628	1 142 125 522

Förändring av eget kapital moderbolaget

Antal aktier: 37 745
Kvotvärde: 1 000

	Aktiekapital	Reserv- /uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 745 000	8 431 046	91 352 132	9 894 192	147 422 370
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			9 894 192	-9 894 192	0
Utdelning till ägaren			-7 020 570		-7 020 570
Upplösn. uppskrivningsfond		-173 791	173 791		0
Årets resultat				14 436 052	14 436 052
Belopp vid årets utgång	37 745 000	8 257 255	94 399 545	14 436 052	154 837 851

Förändring av uppskrivningsfonden avser avskrivning på uppskrivningar

Kassaflödesanalys moderbolaget	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 705 530	7 733 568
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	29 921 781	25 804 091
Betald skatt		-283 031	241 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		41 344 280	33 778 990
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		304 618	-186 989
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 047 797	1 312 552
Förändring av leverantörsskulder		1 289 552	2 443 796
Förändring av kortfristiga skulder		3 831 213	-3 896 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 721 866	33 451 986
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och mark		-17 882 027	-12 504 022
Investeringar i inventarier och verktyg		-5 359 478	-628 252
Förändring andelar koncernföretag		-24 000 000	0
Förändring utlåning koncernföretag		-12 000 000	27 200 000
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		667 458	7 569 973
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-58 574 047	21 637 699
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		20 000 000	0
Amortering av lån		-3 000 000	-52 750 000
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter		-341 618	1 599 679
Utdelning till ägaren		-7 020 570	-1 019 115
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 637 812	-52 169 436
Årets kassaflöde		-5 214 369	2 920 249
Likvida medel vid årets början		36 497 504	33 577 255
Likvida medel vid årets slut		31 283 135	36 497 504

Tilläggsupplysningar

Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Intäkter och periodisering av anslutningsavgifter

Som intäkt redovisas en ökning av ekonomiska fördelar under räkenskapsåret till följd av inbetalningar eller en ökning av tillgångars värde eller en minskning av skuldens värde som medför en ökning av eget kapital. För koncernens fastighetsförvaltning innebär detta att hyresintäkter redovisas i den period för vilken hyran avser. Förutbetalda hyror redovisas därför som en skuld i balansräkningen.

Intäkter från anslutningsavgifter för koncernens fibernät periodseras över den period vilken tjänsten bedöms levereras. Motivet till detta är det framtida åtagande bolaget har att, t.ex. via sin kommunikationsoperatör, distribuera tjänster i fibernätet. I allmänhet är detta ofta samma period för den bedömda nyttjandeperioden för fibernätet och därmed avskrivningstiden.

Koncernredovisning

Öckerö Fastighets AB ägs till 100 % av Öckerö kommun. Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Öckerö Fastighets AB och samtliga bolag i vilket moderbolaget har rätt att utforma de finansiella och operativa strategierna, vilket i allmänhet följer av ett aktie- eller andelsinnehav om mer än hälften av röstetalet. I moderbolagets fall innehas 100 % röstetal i samtliga direkta eller indirekta innehav.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncerninterna mellanhavanden har eliminerats och koncernmässiga övervärden vid interna försäljningar av fastigheter skrivs av under samma individuellt bedömda återstående nyttjandeperiod som i juridiska personen.

Anläggningstillgångar / komponentredovisning

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten, komponentbyten och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningstider per respektive komponent varierar och tabell nedan visar längsta avskrivningstider:

Fastigheter

	<i>Min %</i>	<i>Min år</i>	<i>Max %</i>	<i>Max år</i>
Stomme	6,7%	15	0,8%	120
Yttertak	10,0%	10	2,0%	50
Fasad	10,0%	10	2,0%	50
Fönster	10,0%	10	2,5%	40
Inre ytskikt	10,0%	10	2,9%	35
Köksinredning och vitvaror	20,0%	5	2,9%	35
Våtutrymmen	10,0%	10	3,3%	30
Installationer, el	10,0%	10	2,0%	50
Installationer, rör	10,0%	10	2,0%	50
Installationer, ventilation	10,0%	10	2,0%	50
Installationer, hiss	5,0%	20	2,5%	40
Installationer, styr	5,0%	20	2,5%	40
Installationer, värme	5,0%	20	2,0%	50
Garage/car-ports etc	5,0%	20	2,0%	50
Hyresgästanpassningar	20,0%	5	4,0%	25

Marknadsvärdering av fastigheter

Under början av 2023 marknadsvärderades en större del av bolagens bostads- och lokalfastigheter av en extern konsult vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Av bostädernas marknadsvärden har 60 % värderats av denne externa konsult. Bland lokalfastigheterna är motsvarande siffra 77 %.

Värdet har bedömts med stöd av dels en ortsprismetod och dels en avkastningsmetod. Avkastnings-metoden (som också kallas för nuvärdesmetoden), kan ses som samlingsnamnet för de metoder där man genom simulering av de beräknade framtida in- och utbetalningar analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten. För övriga fastigheter där värdering kan göras baserat på aktuella hyror kopplade till aktuella direktavkastningskrav görs en årlig desktopvärdering enligt schablonvärdering från värderingsprogram.

Övriga fastigheter har värderats av tjänstemän inom koncernen genom en ren avkastningsmetod alternativt genom att värdera bedömt markvärde baserat på aktuella kända råmarkspriser inom kommunen. Utgångspunkten har varit att värdera enskild registerfastighet men då flera olika verksamheter bedrivits på samma registerfastighet har separata värderingar gjorts då olika avkastningskrav finns inom olika verksamheter.

För varje enskilt värderingsobjekt har ett avkastningskrav satts baserat på de kunskaper som finns om marknadens krav på avkastning för likvärda objekt. Avkastningskravet sätts på driftnettot vilket kallas direktavkastningskrav. Till detta läggs bedömd nivå av inflation vilket ger bolagets så kallade yield.

Spann för yield inom respektive affärsområde presenteras nedan:

	<i>Min</i>	<i>Max</i>
Bostäder	3,50%	6,00%
Lokaler	4,50%	12,00%

Pågående arbeten

Pågående arbete på egna fastigheter eller fastigheter som kommer att ägas och förvaltas av koncernens bolag redovisas som pågående arbete under rubriken Materiella anläggningstillgångar. I anskaffningsvärdet inkluderas inköpspris samt utgifter som är direkt hänförliga utgifter. Bland sådana finns eget aktiverat arbete i form av nedlagd tid för egen personal. I utgiften som redovisas som pågående arbete ingår lönekostnad, sociala avgifter och en skälig andel av overheadkostnader.

Pågående arbete på fastigheter som ska avyttras redovisas som exploateringsfastigheter under rubriken lager. Principer för eget aktiverat arbete är likalydande som för materiella anläggningstillgångar.

Finansiella instrument, derivat samt säkringsredovisning

Koncernen har avtal om så kallade ränteswappar som skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget en fast ränta och betalar en rörlig ränta. Skillnaden redovisas som en del av räntekostnaden. För det fall en ränteswap löses i förtid redovisas effekten av lösen omedelbart i resultaträkningen som finansiell intäkt eller kostnad.

Koncernens hantering av finansiella risker regleras i Finanspolicy samt Policy för säkringsredovisning som beslutats av bolagens styrelser. Bolagens Finanspolicy är likalydande som ägaren Öckerö kommuns Finanspolicy vilken beslutats av fullmäktige.

Derivatinstrument där kriterier för säkringsredovisning inte är uppfyllda

Om villkoren för säkringsredovisning inte längre är uppfyllda värderas ränteswappen till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Företaget utnyttjar räntewappar för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även företagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin enligt finanspolicyn avseende säkringen. Företaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida ränteswapparna som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Koncernens övergripande strategi för innehav av derivat som ränteswappar är inte att vid varje givet tillfälle minimera nivån av räntekostnader. Säkringarna, t.ex. i form av ränteswappar, är en del i bolagens riskhantering för att säkra räntekostnader över tiden. Koncernens säkringsredovisning innebär inte att det finns ett direkt förhållande mellan varje derivat och underliggande lån utan säkringen sker i respektive bolag för bolagets portfölj av underliggande lån. Vid varje anskaffande av derivat dokumenteras förhållanden och strategiska ställningstaganden.

Skatter

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 s k 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.

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	Koncernen 2023	Koncernen 2022
Hysesintäkter bostäder	37 632 058	37 087 693
Hysesintäkter lokaler	98 738 353	89 944 751
Intäkter från stadsnät	7 555 967	7 495 454
Intäkter från producerad el	6 329	1 135 886
Bränsle, parkering, VA mm	2 323 509	2 429 428
Eget aktiverat arbete	586 100	410 100
Hysesförluster	-1 355 940	-1 161 436
Övriga rörelseintäkter	3 107 877	3 652 942
	148 594 253	140 994 818
	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Hysesintäkter bostäder	3 053 521	3 076 138
Hysesintäkter lokaler	96 557 584	87 984 747
Intäkter från stadsnät	7 555 967	7 495 454
Intäkter från producerad el	6 329	1 135 886
Bränsle, parkering, VA mm	209 840	220 258
Förvaltningsarvode	3 572 000	3 571 903
Eget aktiverat arbete	457 100	410 100
Hysesförluster	-1 070 498	-739 682
Övriga rörelseintäkter	2 786 782	2 778 078
	113 128 625	105 932 882

Av årets nettoomsättning utgör 3 572 000 kr (3 571 903 kr) koncerninterna poster.

Not 2 Fastighetskostnader	Koncernen 2023	Koncernen 2022
El	-10 320 625	-9 445 948
Olja	0	-11 250
Vatten	-4 128 725	-3 697 711
Sophämtning	-2 363 975	-2 256 596
Underhåll	-22 292 888	-25 730 159
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 963 489	-1 325 864
Hyror och arrenden	-1 476 372	-1 338 993
Löner och sociala avgifter	-9 847 834	-8 820 725
Övriga driftskostnader	-16 814 911	-17 174 379
	-69 208 819	-69 801 625

	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
EI	-8 869 359	-8 216 662
Olja	0	-11 250
Vatten	-1 897 164	-1 790 099
Sophämtning	-1 023 699	-1 021 964
Underhåll	-11 073 070	-14 550 597
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	173 691	-599 299
Hyror och arrenden	-813 136	-508 112
Löner och sociala avgifter	-9 847 834	-8 820 725
Övriga driftskostnader	-13 211 682	-12 730 120
	-46 562 253	-48 248 828

Av årets fastighetskostnader utgör 0 kr (0 kr) koncerninterna poster.

Not 3 Anställda och personalkostnader	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3,93	3,66
Män	16,54	15,62
	20,47	19,28
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 405 658	-1 384 129
Övriga anställda	-10 418 369	-10 532 268
	-11 824 027	-11 916 397
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-170 563	-176 527
Pensionskostnader för övriga anställda	-834 282	-939 076
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 916 644	-3 852 490
	-4 921 489	-4 968 093
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-16 745 516	-16 884 490

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%
Andel män i styrelsen	86%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20%	25%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80%	75%

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

Not 4 Avskrivningar	Koncernen 2023	Koncernen 2022
Avskrivningar byggnader	-24 354 879	-24 254 884
Avskrivningar markanläggningar	-9 026 896	-9 031 596
Avskrivningar inventarier och transportmedel	-1 141 441	-1 409 458
Nedskrivningar och utrangeringar av fastigheter	-1 260 316	-294 037
	-35 783 532	-34 989 975
	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Avskrivningar byggnader	-19 086 742	-18 939 706
Avskrivningar markanläggningar	-8 705 448	-8 707 185
Avskrivningar inventarier och transportmedel	-981 616	-1 259 170
Nedskrivningar och utrangeringar av fastigheter	-907 704	-294 037
	-29 681 510	-29 200 098
Not 5 Central administration	Koncernen 2023	Koncernen 2022
Datalicenser och it-tjänster	-1 399 773	-1 408 137
Styrelsearvoden	-379 325	-377 611
Revision och revisionsnära tjänster	-348 438	-433 258
Konsultkostnader	-1 021 750	-2 168 996
Löner och sociala avgifter	-5 922 725	-5 495 631
Övriga kostnader	-3 898 362	-3 169 936
	-12 970 373	-13 053 569
	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Datalicenser och it-tjänster	-1 394 373	-1 404 062
Styrelsearvoden	-379 325	-377 611
Revision och revisionsnära tjänster	-172 832	-229 939
Konsultkostnader	-952 624	-1 509 297
Löner och sociala avgifter	-5 922 725	-5 495 631
Övriga kostnader	-3 409 087	-2 666 522
	-12 230 966	-11 683 062

Av årets kostnader för central administration utgör 0 kr (0 kr) koncerninterna poster.

Not 6 Övriga rörelseintäkter

**Koncernen
2023**

**Koncernen
2022**

Övriga intäkter

3 138 672
3 138 672

234 432
234 432

**Moderbolaget
2023**

**Moderbolaget
2022**

Övriga intäkter

2 715 938
2 715 938

65 545
65 545

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

**Koncernen
2023**

**Koncernen
2022**

Räntekostnader

-18 840 894

-11 787 945

Borgensavgift

-2 296 688

-2 398 161

Övriga finansiella kostnader

-1 812

-456

-21 139 394

-14 186 562

**Moderbolaget
2023**

**Moderbolaget
2022**

Räntekostnader

-18 840 894

-11 787 945

Borgensavgift

-2 296 688

-2 398 161

Övriga finansiella kostnader

0

-448

-21 137 582

-14 186 554

Not 8 Bokslutsdispositioner

**Moderbolaget
2023**

**Moderbolaget
2022**

Erhållna koncernbidrag

6 494 000

4 047 831

Lämnade koncernbidrag

0

0

6 494 000

4 047 831

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2023	Koncernen 2022
Aktuell skatt	-253 955	-394 746
Skattekostnad för tidigare taxering	1 562	-329 305
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1 005 766	1 395 734
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 483 578	-3 311 715
	-4 741 737	-2 640 032
Redovisat resultat före skatt	21 897 140	13 918 629

Skatteeffekt av:

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-4 510 811	-2 867 238
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-12 866	-17 094
Övriga ej skattepliktiga intäkter	14 805	384
Skatteeffekt av återföring av tidigare ej avdragsgilla räntor	30 832	56 250
Skatteeffekt korrigerig tidigare år	-530 393	187 666
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	266 696	0
	-4 741 737	-2 640 032

	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
--	------------------------------	------------------------------

Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1 037 328	1 395 734
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 726 150	-3 282 941
	-3 763 478	-1 887 207

Redovisat resultat före skatt

	18 199 530	11 781 399
--	-------------------	-------------------

Skatteeffekt av:

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-3 749 103	-2 426 968
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-12 816	-11 891
Korrigerig av skattekostnad för tidigare år	0	0
Övriga ej skattepliktiga intäkter	8 082	360
Skatteeffekt av återföring av tidigare ej avdragsgilla räntor	0	34 321
Skatteeffekt korrigerig tidigare år	-9 641	516 971
	-3 763 478	-1 887 207

Underskottsavdraget uppgår till 64 799 800 kr (69 835 377 kr)

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 452 944 161	1 447 203 216
Inköp	877 043	0
Försäljningar/utrangeringar	-9 327 453	-4 094 607
Omklassificeringar/bidrag	18 674 792	9 835 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 463 168 543	1 452 944 161
Ingående avskrivningar	-344 396 434	-311 699 275
Försäljningar/utrangeringar	1 744 004	589 321
Årets avskrivningar	-33 381 775	-33 286 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-376 034 205	-344 396 434
Utgående redovisat värde	1 087 134 338	1 108 547 727
Bokfört värde byggnader	823 641 777	839 317 037
Bokfört värde markanläggningar	180 801 784	185 759 752
Bokfört värde mark	82 690 777	83 470 938
	1 087 134 338	1 108 547 727
Skattemässigt värde byggnader och mark	751 874 346	785 555 320
	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 057 592 019	1 048 323 935
Inköp	877 043	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 907 501	-567 468
Omklassificeringar/bidrag	14 590 981	9 835 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 071 152 542	1 057 592 019
Ingående avskrivningar	-259 222 379	-231 688 581
Försäljningar/utrangeringar	678 483	113 093
Årets avskrivningar	-27 792 190	-27 646 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-286 336 086	-259 222 379
Utgående redovisat värde	784 816 456	798 369 640
Bokfört värde byggnader	574 308 788	583 251 076
Bokfört värde markanläggningar	176 416 690	181 019 869
Bokfört värde mark	34 090 978	34 098 695
	784 816 456	798 369 640
Skattemässigt värde byggnader och mark	487 236 664	509 420 404

Not 11 Marknadsvärden byggnader och mark

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	306 468 823	315 561 531
Marknadsvärde bostadsfastigheter	557 500 000	574 200 000
Bokfört värde lokalfastigheter	599 863 731	607 226 444
Marknadsvärde lokalfastigheter	1 177 900 000	1 180 800 000

**Moderbolaget
2023-12-31** **Moderbolaget
2022-12-31**

Bokfört värde bostadsfastigheter	23 212 137	24 482 522
Marknadsvärde bostadsfastigheter	48 900 000	41 700 000
Bokfört värde lokalfastigheter	585 187 629	592 867 249
Marknadsvärde lokalfastigheter	1 156 900 000	1 157 300 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 496 138	39 692 669
Inköp	1 513 203	742 747
Försäljningar/utrangeringar	0	-25 939 278
Omklassificeringar	4 113 599	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 122 940	14 496 138
Ingående avskrivningar	-8 208 377	-26 855 231
Försäljningar/utrangeringar	0	20 056 312
Årets avskrivningar	-1 141 441	-1 409 458
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 349 818	-8 208 377
Utgående redovisat värde	10 773 122	6 287 761

	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 245 159	37 245 103
Inköp	1 513 203	628 252
Försäljningar/utrangeringar	0	-25 628 196
Nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	4 113 599	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 871 961	12 245 159
Ingående avskrivningar	-7 272 584	-25 758 644
Försäljningar/utrangeringar	0	19 745 230
Årets avskrivningar	-981 616	-1 259 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 254 200	-7 272 584
Utgående redovisat värde	9 617 761	4 972 575
Not 13 Pågående nyanläggningar	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 058 831	7 430 978
Inköp	84 928 630	21 303 022
Överfört till byggnader	-18 674 792	-9 676 215
Överfört till inventarier	-4 113 599	0
Projekt som kostnadsförts	-1 869 898	-8 998 954
	70 329 172	10 058 831
Björkdungen	58 974 712	586 414
Exploatering Ankaret	1 954 930	1 694 365
Exploatering Minnessten	1 011 742	898 980
Fasad mm Solhöjden	455 006	0
Framtida skollokaler Bergagård	4 100 155	1 455 277
Skalskydd Bratteberg	0	656 756
Spindeln, bostäder	642 485	642 485
Utemiljö Hedenskolan	390 009	0
Utemiljö äldreboenden	0	1 144 693
Öckerö Centrum	2 673 713	2 120 167
Övriga	126 420	859 694
	70 329 172	10 058 831
	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 058 831	7 231 024
Inköp	22 363 602	20 340 753
Överfört till byggnader	-14 590 981	-9 676 215
Överfört till inventarier	-4 113 599	0
Projekt som kostnadsförts	-2 098 759	-7 836 731
	11 619 094	10 058 831

Not 14 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Moderbolaget	Moderbolaget
				2023-12-31	2022-12-31
Öck. Fastighetsutv. AB	100%	100%	2 000	10 050 000	10 050 000
Öck. Fastighetsservice AB	100%	100%	40 000	80 620 000	56 620 000
				90 670 000	66 670 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
			2023-12-31	2023
Öck. Fastighetsutv. AB	556871-8760	Öckerö	10 111 534	-12 347
Öck. Fastighetsservice AB	556943-5018	Öckerö	80 613 708	-42

Not 15 Långfristiga fordringar i koncernföretag

	Moderbolaget	Moderbolaget
	2023-12-31	2022-12-31
Reversfordran Öckerö Bostads AB	228 000 000	200 000 000
Reversfordran Öckerö Fastighetsutveckling AB	0	16 000 000
	228 000 000	216 000 000

Not 16 Aktier och andelar

	Org.nr	Säte	Moderbolaget	Moderbolaget
			2023-12-31	2022-12-31
Netwest Sweden AB	559028-5655	Vänernsberg	142 360	142 360
			142 360	142 360

	Koncernen	Koncernen
	2023-12-31	2022-12-31
Netwest Sweden AB	142 360	142 360
	142 360	142 360

Not 17 Koncernmellanhavanden

	Moderbolaget	Moderbolaget
	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Öckerö Fastighetsservice AB	101 343	73 343
Fordran Öckerö Bostads AB	2 382 402	0
Fordran Öckerö Fastighetsutveckling AB	11 333 952	4 838 865
Skuld Öckerö Bostads AB	0	-937 864
	13 817 697	3 974 344

Not 18 Checkräkningskredit

	Koncernen	Koncernen
	2023-12-31	2022-12-31

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	0
--	---	---

	Moderbolaget	Moderbolaget
	2023-12-31	2022-12-31

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	0
--	---	---

Not 19 Vinstdisposition

**Moderbolaget
2023-12-31**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	94 399 544
årets vinst	14 436 052
	108 835 596

disponeras så att till aktieägarna utdelas 27 kr per aktie i ny räkning överföres	1 019 115 107 816 481
---	--------------------------

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
---------------------------------	---------------------------------

Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	-13 348 759	-14 324 269
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	31 721 961	28 211 589
	18 373 202	13 887 320

Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
------------------------------------	------------------------------------

Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	-13 348 759	-14 324 269
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	24 959 617	22 171 649
	11 610 858	7 847 380

Not 21 Skulder till kreditinstitut

Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
---------------------------------	---------------------------------

Förfaller inom 1 år		
Förfaller inom 1 år	937 300 000	564 400 000
	937 300 000	564 400 000

Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen

Förfaller inom 1 till 5 år	0	355 900 000
	0	355 900 000

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0

	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Förfaller inom 1 år		
Förfaller inom 1 år	937 300 000	564 400 000
	937 300 000	564 400 000
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	0	355 900 000
	0	355 900 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0
Not 22 Räntederivat	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
Antal derivat	7	7
Nominellt värde	610 000 000	610 000 000
Över-/undervärde (+/-)	38 380 395	63 765 742
	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Antal derivat	7	7
Nominellt värde	610 000 000	610 000 000
Över-/undervärde (+/-)	38 380 395	63 765 742
Not 23 Förutbetalda intäkter	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
Förfaller inom 1 år		
Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 år	1 717 444	1 644 712
	1 717 444	1 644 712
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 till 5 år	6 869 776	6 578 848
	6 869 776	6 578 848
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller efter 5 år	32 698 785	33 331 331
	32 698 785	33 331 331

	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Förfaller inom 1 år		
Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 år	1 717 444	1 644 712
	1 717 444	1 644 712
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller inom 1 till 5 år	6 869 776	6 578 848
	6 869 776	6 578 848
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Periodiserade anslutningsavgifter, förfaller efter 5 år	32 698 785	33 331 331
	32 698 785	33 331 331
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 925 619	3 024 532
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	2 296 692	1 663 894
Upplupna räntekostnader	3 730 202	2 416 912
Förutbetalda anslutningsavgifter	1 717 444	1 644 712
Övriga upplupna kostnader	2 161 251	2 756 469
	12 831 208	11 506 519
	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	339 106	409 213
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	2 296 692	1 663 894
Upplupna räntekostnader	3 730 202	2 416 912
Förutbetalda anslutningsavgifter	1 717 444	1 644 712
Övriga upplupna kostnader	1 285 975	2 463 296
	9 369 419	8 598 027
Not 25 Eventualförpliktelser	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga
	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga

Not 26 Väsentliga händelser efter balansdagen

Koncernen

Inga kända händelser har hänt efter balansdagen vilken/vilka bedöms kunna materiellt påverka bokslutet.

Moderbolaget

Inga kända händelser har hänt efter balansdagen vilken/vilka bedöms kunna materiellt påverka bokslutet.

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen
2023-12-31

Koncernen
2022-12-31

Av- och nedskrivningar	35 783 532	34 989 975
Realisationsresultat avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 844 952	-4 642 447
Ej kassaflödespåverkande avsättningar	0	-1 710 000
Tidigare balanserade utgifter som kostnadsförts	0	0
	27 938 580	28 637 528

Moderbolaget
2023-12-31

Moderbolaget
2022-12-31

Av- och nedskrivningar	29 681 510	29 200 098
Realisationsresultat avyttring av materiella anläggningstillgångar	50 351	-1 686 007
Ej kassaflödespåverkande avsättningar	0	-1 710 000
Tidigare balanserade utgifter som kostnadsförts	189 920	0
	29 921 781	25 804 091

Öckerö, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Fredrik Lönn
Ordförande

Anna Alveros
Styrelseledamot

Alf Benson
Styrelseledamot

Ronald Caous
Styrelseledamot

Dan Eliasson
Styrelseledamot

Mats Plahn
Styrelseledamot

Jan Thorsson
Styrelseledamot

Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Ernst & Young AB
Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: ANDERS LINUSSON
Date: 2024-03-07 10:59:49
BankID refno: 6a945ee1-d1cd-456b-a767-d46ca0e2667b



Auktoriserad revisor: Anders Linusson

Signed by: FREDRIK LÖNN
Date: 2024-03-04 14:24:12
BankID refno: 64c3fc8f-2f98-49e0-8d9e-c0a4dedfe119



Förtroendevald: Fredrik Lönn

Signed by: ALF BENSON
Date: 2024-03-04 14:24:39
BankID refno: c4082a08-95a7-4b24-877e-75ed7c31cf9f



Förtroendevald: Alf Benson

Signed by: ANNA ALVEROS
Date: 2024-03-04 14:34:17
BankID refno: b5003da0-fa45-42da-8772-cbf5f6093d32



Anna Alveros

Signed by: RONALD FREDDY CAOUS
Date: 2024-03-04 14:25:23
BankID refno: bc6a4f13-eef2-4fd2-8e8a-ca9415f14dc1



Ronald Caous

Signed by: HANS ANDREASSON
Date: 2024-03-04 14:22:54
BankID refno: af0e840e-02c8-49bd-a3d3-4d6f87262eb8



VD Öfab: Hans Andreasson

Signed by: DAN ELIASSON
Date: 2024-03-04 14:23:32
BankID refno: 380b8064-7d3f-42a5-ac21-604f082207fc



Dan Eliasson

Signed by: JAN THORSSON
Date: 2024-03-04 14:26:23
BankID refno: c26c2d84-2f16-4062-a2c6-b727ed92b13e



Jan Thorsson

Signed by: MATS PLAHN
Date: 2024-03-04 14:25:24
BankID refno: 4eeeb0cc-23fc-4a56-958b-f7cd155222de



Mats Plahn

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Öckerö Fastighets AB, org.nr 556495-9665

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Öckerö Fastighets AB för räkenskapsåret 2023. Bolagets årsredovisning och koncernårsredovisning ingår på sidorna 11-44 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-10. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten.

De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däri-

bland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Öckerö Fastighets AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-07 09:58:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Öckerö Fastighets AB
Till kommunfullmäktige och kommunstyrelsen för kännedom

Org.nr 556495-9665

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2023. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har 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.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi 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 inte.

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

Datum enligt digitala signaturer.

Paul Magnusson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Anne-Lie Sundling
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNELIE SUNDLING

Undertecknare

Serienummer: 19530318xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2024-03-08 07:59:34 UTC



PAUL MAGNUSSON

Undertecknare

Serienummer: 19660707xxxx

IP: 192.157.xxx.xxx

2024-03-08 08:17:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>