

Årsredovisning
för
Öckerö Bostads AB

556943-4995

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Öckerö Fastighetservice AB innehar 40 000 aktier (100 %) i Öckerö Bostads AB. Bolagets säte är Öckerö kommun. Detta är bolagets femte förvaltningsår.

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

| Flerårsöversikt (tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 33 479 | 29 484 | 26 152 | 25 309 | 25 051 |
| Resultat efter finansiella poster | -67 | 4 929 | 990 | 2 357 | 185 |
| Nettomarginal (%) | 0 | 17 | 4 | 9 | 1 |
| Balansomslutning | 291 546 | 288 183 | 260 418 | 206 137 | 209 180 |
| Soliditet (%) | 20 | 19 | 16 | 20 | 19 |

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Annika Westh, ordförande

Gunnar Alexandersson, 1:e vice ordförande

Jan-Åke Simonsson, 2:e vice ordförande

Maria Brauer

Peter Johansson

Arne Lernhag

Tommy Wallhult

Hans Andreasson, VD

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

Eva From, auktoriserad revisor (KPMG)

Paul Magnusson, lekmannarevisor

Håkan Beskow, lekmannarevisor

Bolagsinformation

Namn Öckerö Bostads AB

Organisationsnummer 556943-4995

Säte Öckerö kommun



Information om verksamheten

Resultat och finansiell ställning

För räkenskapsåret 2018 uppgår resultat efter skatt till ett underskott om 31 tkr. Bolaget förvärvade 1 januari 2014 fastigheter från koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB. Över 90 % av omsättningen kommer från bostadsfastigheter.

Fastighetsförvaltning

Bolagets förvaltning sköts genom förvaltningsavtal med koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB. Moderbolaget fakturerar dotterbolagen för den tid fastighetsskötare och administrativ personal arbetar mot respektive bolag. Gemensamma kostnader såsom licenser, bilkostnader fördelas efter schabloner baserat på nedlagd tid och förvaltd yta. Alla kostnader som är direkt hänförlig till respektive fastighet såsom reparationer, underhåll eller materialinköp redovisas direkt i korrekt bolag.

Underhållsprojekt och investeringar

Under året har fasadarbeten inklusive målning genomförts på Tallvägen och Solhöjdens pensionärslägenheter. Året har inneburit fler renoveringar av lägenheter än vanligt beroende på dels skadade lägenheter och många lägenheter med behov av renoveringar efter omflyttningar. Totalt har bolaget gjort större eller mindre renoveringsarbeten i 62 lägenheter under året.

Marknad - uthyrningsläget

Vid årets slut fanns två outhyrda lägenheter i bolagets bestånd beroende på pågående renoveringar. Dessa lägenheter är dock efterfraktade varför risk hyresförluster bedöms som låga. Företagets uthyrningssituation är god.

Hyresjusteringar

Hyreshöjningen för lägenheter blev efter genomförda förhandlingar med Hyresgästföreningen 0,68 % gällande från 1 januari. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal.

Finansiering

Fastigheterna som förvärvades av koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB finansierades med reverser.

Värdering av fastighetsbeståndet

I bokslutet för 2018 har delar av fastighetsbeståndet värderats av extern värderingsman vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Ungefär 90 % av bostädernas och lokalernas bokförda värden har värderats av den externa värderaren. För övriga fastigheter har i huvudsak ett internt marknadsvärderingsverktyg använts, baserat på gällande hyreskontrakt och/eller de bygggrätter som finns tillgängliga. Direktavkastningskrav som använts av extern värderare har använts för likvärdiga fastigheter för de internt värderade objekten.

Marknadsläget är fortsatt gott och betydande övervärde redovisas även i årets bokslut.



Väsentliga faktorer som påverkar bolaget

Bolaget redovisar i år ett negativt resultat och kassaflödet har varit negativt efter stora renoveringsprojekt. Över tid bedöms dock fastigetsvärdenas prognoser vara positiva. Inga väsentliga yttre faktorer påverkar idag bolagets ställning inför framtiden.

Utsikter inför framtiden

Bolaget står inför stora utmaningar i framtiden. Dels finns en stor efterfrågan på bostäder och framför allt hyresbostäder inom Öckerö kommun och bolagets bostadskö överstiger 1 600 personer. Under 2017 invigdes 60 nya lägenheter på Heinövalen på Hönö och positiva planbesked finns för bland annat Ankaret, Minnessten, Spindeln och Tummlaren för att kunna bygga fler hyresrätter.

Samtidigt finns det i likhet med andra bostadsbolag ett behov av underhåll på befintliga fastigheter. En stor utmaning för bolaget kommer att vara att prioritera dessa samt i eventuellt samarbete och samförstånd med Hyresgästföreningen hitta lösningar för att finansiera dessa, bland annat med hjälp av hyreshöjningar.

En finansieringsmöjlighet är också att avyttra fastigheter som inte långsiktigt ingår i bolagets strategiska bestånd eller sådana fastigheter med goda möjligheter till realisationsvinster.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 19 486 894 |
| årets resultat | -31 158 |
| | 19 455 736 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 19 455 736 |

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



| Resultaträkning | Not | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 33 478 954 | 29 483 721 |
| Fastighetskostnader | 2,3 | -20 531 776 | -18 385 633 |
| Driftnetto | | 12 947 178 | 11 098 088 |
| Av- och nedskrivningar | 4 | -5 074 453 | -3 025 682 |
| Bruttoresultat | | 7 872 725 | 8 072 406 |
| Central administration | 3,5 | -2 796 242 | -2 332 079 |
| Försäljning av fastigheter | | 0 | 4 195 798 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 8 928 |
| Rörelseresultat | | 5 076 483 | 9 945 053 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 284 | 15 815 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -5 143 894 | -5 031 867 |
| Resultat efter finansiella poster | | -67 127 | 4 929 001 |
| Bokslutsdispositioner | 7 | 0 | -3 570 000 |
| Resultat före skatt | | -67 127 | 1 359 001 |
| Skatt på årets resultat | 8 | 35 969 | -301 686 |
| Årets resultat | | -31 158 | 1 057 315 |



Balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9,10 | 283 562 456 | 280 386 355 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 1 556 715 | 1 715 629 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 12 | 1 242 130 | 3 086 055 |
| Summa anläggningstillgångar | | 286 361 301 | 285 188 039 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 55 729 | 457 329 |
| Övriga fordringar | | 140 839 | 2 131 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 69 919 | 16 373 |
| | | 266 487 | 475 833 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 4 918 629 | 2 490 891 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 185 116 | 2 966 724 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 291 546 417 | 288 154 763 |



HA

Balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 13 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 40 000 000 | 40 000 000 |
| | | 40 000 000 | 40 000 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 19 486 894 | 14 859 579 |
| Årets resultat | | -31 158 | 1 057 315 |
| | | 19 455 736 | 15 916 894 |
| Summa eget kapital | | 59 455 736 | 55 916 894 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för skatter | 14 | 780 700 | 816 669 |
| Långfristiga skulder | 15 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 213 030 000 | 216 600 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 213 030 000 | 216 600 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 789 071 | 6 708 866 |
| Skatteskulder | | 68 215 | 548 425 |
| Skulder till koncernföretag | 16 | 14 231 556 | 3 601 856 |
| Skulder Öckerö kommun | | 58 520 | 633 001 |
| Övriga skulder | | 715 000 | 940 536 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 1 417 619 | 2 388 517 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 279 981 | 14 821 201 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 291 546 417 | 288 154 764 |

HA

Förändring av eget kapital

Antal aktier: 40 000
Kvotvärde: 1 000

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|--|---------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 40 000 000 | 0 | 14 859 579 | 1 057 315 | 55 916 894 |
| Ägartillskott | | | 3 570 000 | | 3 570 000 |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | | 1 057 315 | -1 057 315 | 0 |
| Årets resultat | | | | -31 158 | -31 158 |
| Belopp vid årets utgång | 40 000 000 | 0 | 19 486 894 | -31 158 | 59 455 736 |



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.

Koncernredovisning upprättas i moderbolaget Öckerö Fastighets AB (org.nummer 556495-9665)

Intäkter

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

Anläggningstillgångar / komponentredovisning

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

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.

För byggnader där det råder stor säkerhet för att en rivning kommer att ske inom de närmsta fem åren har avskrivningstiden justerats så att restvärde skrivs av under återstående tid fram tills dess att rivning bedöms ske.

Samtliga fastigheter har inventerats under 2013 och anskaffningsvärde och restvärde fördelats på bedömt värde av betydande komponenter. För varje fastigheter och komponent har en individuell bedömning gjorts av återstående nyttjandeperiod. Avskrivningstider per respektive komponent varierar och tabell nedan visar längsta avskrivningstider:



| | <i>Min år</i> | <i>Min år</i> | <i>Max %</i> | <i>Max år</i> |
|-----------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Stomme | 1,3% | 80 | 0,8% | 120 |
| Yttertak | 2,5% | 40 | 2,0% | 50 |
| Fasad | 3,3% | 30 | 2,0% | 50 |
| Fönster | 3,3% | 30 | 2,5% | 40 |
| Inre ytskikt | 4,0% | 25 | 3,3% | 30 |
| Köksinredning och vitvaror | 6,7% | 15 | 2,9% | 35 |
| Våtutrymmen | 3,3% | 30 | 3,3% | 30 |
| Installationer, el | 2,5% | 40 | 2,0% | 50 |
| Installationer, rör | 2,0% | 50 | 2,0% | 50 |
| Installationer, ventilation | 2,0% | 50 | 2,0% | 50 |
| Installationer, hiss | 3,3% | 30 | 2,0% | 50 |
| Installationer, styr | 3,3% | 30 | 2,5% | 40 |
| Installationer, värme | 2,0% | 50 | 2,0% | 50 |
| Garage/car-ports etc | 2,0% | 50 | 2,0% | 50 |
| Hyresgästanpassningar | 20,0% | 5 | 10,0% | 10 |

Finansiella instrument och derivat

Kostnader för derivat netto redovisas under räntekostnader och periodiseras över löptiden. Resultateffekten av så kallade stängda derivatkontrakt vars syfte varit att säkra framtida räntebetalningar, 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 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.

Koncernförhållanden

Öckerö Bostads AB ägs till 100 % av Öckerö Fastighetsservice AB (556943-5018) som ägs till 100 % av Öckerö Fastighets AB (556495-9665) som i sin tur ägs till 100 % av Öckerö kommun (212000-1280). Samtliga juridiska enheter inom koncernen har sina säten i Öckerö kommun.


HA

Marknadsvärdering av fastigheter

Under februari 2018 marknadsvärderas en större del av bolagens bostads- och lokalfastigheter av en extern konsult vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Av bostädernas bokförda värde har ca 90 % värderats av denne externa konsult. Bland lokalfastigheterna är ungefär lika stor andel värderad av samme externe värderade.

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 intäkterna och kostnaderna 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 | 3,25% | 5,50% |
| Lokaler | 5,75% | 10,00% |
| Vindkraftverk | 9,00% | |

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 | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter bostäder | 28 968 099 | 25 024 554 |
| Hysesintäkter lokaler | 2 033 471 | 1 993 594 |
| Bränsle, parkering, VA mm | 1 900 137 | 1 756 095 |
| Hysesbortfall | -221 239 | -111 764 |
| Övriga rörelseintäkter | 798 486 | 821 243 |
| | 33 478 954 | 29 483 721 |

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

| Not 2 Fastighetskostnader | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| El | 1 383 757 | 1 262 348 |
| Vatten | 1 668 667 | 1 529 361 |
| Sophämtning | 1 040 729 | 927 984 |
| Underhåll | 9 785 921 | 7 225 644 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 1 673 522 | 1 889 000 |
| Förvaltningsarvode | 3 491 698 | 4 088 253 |
| Övriga driftskostnader | 1 487 482 | 1 463 044 |
| | 20 531 776 | 18 385 633 |

Av årets fastighetskostnader utgör 3 491 698 kr (4 088 253 kr) koncerninterna poster.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inga anställda. Förvaltning av fastigheterna sker genom förvaltningsavtal med Öckerö Fastighets AB

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Könsfördelning bland ledande befattningshavare | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | 29% | 29% |
| Andel män i styrelsen | 71% | 71% |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 0% | 0% |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 100% | 100% |

| Not 4 Avskrivningar | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Avskrivningar byggnader | 4 151 684 | 2 797 168 |
| Avskrivningar markanläggningar | 294 026 | 72 296 |
| Avskrivningar inventarier och transportmedel | 158 914 | 156 218 |
| Nedskrivningar/utrangeringar | 469 829 | 0 |
| | 5 074 453 | 3 025 682 |

| Not 5 Central administration | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Revision och revisionsnära tjänster | 77 000 | 77 035 |
| Förvaltningsarvode | 2 606 956 | 2 063 358 |
| Konsultkostnader | 83 038 | 79 065 |
| Övriga kostnader | 29 248 | 112 621 |
| | 2 796 242 | 2 332 079 |

Av årets kostnader för central administration utgör 2 606 956 kr (2 063 358 kr) koncerninterna poster.

| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Räntekostnader | 5 143 894 | 5 031 867 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | 0 |
| | 5 143 894 | 5 031 867 |

Av årets räntekostnader utgör 5 140 461 kr (5 000 280 kr) koncerninterna poster

| Not 7 Bokslutsdispositioner | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Lämnade koncernbidrag | 0 | -3 570 000 |
| | 0 | -3 570 000 |

| Not 8 Skatt på årets resultat | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag | 1 705 819 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -1 669 850 | -301 686 |
| | 35 969 | -301 686 |
| Redovisat resultat före skatt | -67 127 | 1 359 001 |

Skatteeffekt av:

| | | |
|---|---------------|-----------------|
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %) | 14 768 | -298 980 |
| Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader | -913 370 | -615 377 |
| Skatteeffekt korrigerig tidigare år | 0 | -1 670 |
| Skattemässig effekt realisationsvinst | 0 | -14 771 |
| Skatteeffekt av komponentbyte | 1 625 695 | 222 291 |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | -49 373 | -31 537 |
| Konsekvens på underskott av ändrad skattesats | -47 860 | 0 |
| Skattemässiga avskrivningar på byggnader | 1 075 959 | 740 044 |
| Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader | -1 669 850 | -301 686 |
| | 35 969 | -301 686 |

Underskottsavdraget uppgår till 7 978 914 kr (7 645 kr)

Not 9 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 290 331 898 | 189 056 494 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | -548 881 | -4 467 174 |
| Omklassificeringar/bidrag | 8 091 640 | 105 742 578 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 297 874 657 | 290 331 898 |
| Ingående avskrivningar | -9 945 543 | -7 271 817 |
| Försäljningar/utrangeringar | 79 052 | 195 738 |
| Årets avskrivningar | -4 445 710 | -2 869 464 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 312 201 | -9 945 543 |
| Utgående redovisat värde | 283 562 456 | 280 386 355 |
| Bokfört värde byggnader | 231 957 606 | 228 719 764 |
| Bokfört värde markanläggningar | 5 649 643 | 5 711 384 |
| Bokfört värde mark | 45 955 207 | 45 955 207 |
| | 283 562 456 | 280 386 355 |

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 11 960 045 kr (3 831 482 kr).

Not 10 Marknadsvärden byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Bokfört värde bostadsfastigheter | 267 611 855 | 264 163 828 |
| Marknadsvärde bostadsfastigheter | 491 200 000 | 431 700 000 |
| Bokfört värde lokalfastigheter | 10 300 958 | 10 511 143 |
| Marknadsvärde lokalfastigheter | 25 600 000 | 16 100 000 |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 2 246 457 | 2 117 082 |
| Inköp | 0 | 129 375 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 246 457 | 2 246 457 |
| Ingående avskrivningar | -530 828 | -374 610 |
| Årets avskrivningar | -158 914 | -156 218 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -689 742 | -530 828 |
| Utgående redovisat värde | 1 556 715 | 1 715 629 |


HA

Not 12 Pågående nyanläggningar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 3 086 055 | 72 546 673 |
| Inköp | 6 347 491 | 36 411 335 |
| Överfört till byggnader | -8 091 640 | -105 871 953 |
| Projekt som kostnadsförts | -99 776 | 0 |
| | 1 242 130 | 3 086 055 |

Not 13 Vinstdisposition

| | 2018-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|
| Förslag till vinstdisposition | |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 19 486 894 |
| årets resultat | -31 158 |
| | 19 455 736 |

| | |
|---|------------|
| disponeras så att i ny räkning överföres | 19 455 736 |
|---|------------|

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott | 1 707 488 | 0 |
| Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader | -2 488 188 | -816 669 |
| | -780 700 | -816 669 |

Not 15 Långfristiga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen | | |
| Förfaller inom 1 till 5 år | 213 030 000 | 216 600 000 |
| | 213 030 000 | 216 600 000 |
| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen | | |
| Förfaller efter 5 år | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not 16 Koncernmellanhavanden

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder Öckerö Fastighets AB | 14 169 700 | 2 170 000 |
| Skulder Öckerö Fastighetservice AB | 61 856 | 61 856 |
| Skulder Öckerö Fastighetsutveckling AB | 0 | 1 370 000 |
| | 14 231 556 | 3 601 856 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 1 085 141 | 2 188 588 |
| Övriga upplupna kostnader | 332 478 | 199 929 |
| | 1 417 619 | 2 388 517 |

Not 18 Eventualförpliktelser

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar | Inga | Inga |

Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Öckerö den 11 mars 2019



Annika Westh
Ordförande



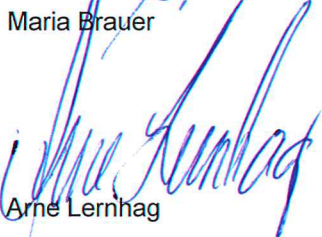
Gunnar Alexandersson



Maria Brauer



Peter Johansson



Arne Lernhag



Jan-Åke Simonsson



Tommy Wallhult



Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

28 mars 2019



KPMG
Eva From
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB, org. nr 556943-4995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Öckerö Bostads AB för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Öckerö Bostads AB 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 huruvida årsredovisningen 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.

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, 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. Risker 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Öckerö Bostads AB för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Öckerö Bostads AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 28 mars 2019

KPMG AB



Eva From

Auktoriserad revisor

Till fullmäktige i:
Öckerö kommun

Till årsstämman i Öckerö Bostads AB
org. nr. 556943-4995

Granskningsrapport för år 2018

Vi, av fullmäktige i Öckerö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Öckerö Bostads AB:s verksamhet. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi har under året granskat koncernens direktupphandlingar. Av bifogad rapport framgår att rutiner för direktupphandlingar måste utvecklas och stärkas så Lagen om offentlig upphandling efterlevs till alla delar.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i övrigt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Öckerö 2019-03-28



Paul Magnusson
Lekmannarevisor



Håkan Beskow
Lekmannarevisor

Bilaga:
KPMG Rapport Granskning av direktupphandlingar