

**Årsredovisning 1997-01-01 - 1997-12-31**

ink. T. Patentverket  
1998-06-16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Öckerö Bostads AB bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Öckerö kommunala förvaltnings AB. Styrelsen för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för tiden 1997-01-01- 1997-12-31, bolagets tredje verksamhetsår

### **Pågående projekt**

#### Ungdomslägenheter på Fotö.

Under året har ett alternativt boende för ungdomar tagits fram tillsammans med Projektgaranti AB. Byggnation av 8 lägenheter har startats i november månad och inflyttning skall ske i juni 1998.

#### Gruppbostad för särskilt boende.

En beställning har inkommit under året från Öckerö kommun om byggnation av en gruppbostad på Heinövägen, Hönö. Byggstart är januari 1998. Gruppboستaden kommer att innehålla 5 lägenheter och gemensamma utrymmen samt en övernattningslägenhet för personal. Samtidigt uppför Öckerö Bostads AB ett parhus med 2 enrumslägenheter.

### **Framtiden**

Sedan november 1994 har ett arbete pågått med att omstrukturera fastighetsförvaltningen i Öckerö kommuns bolag. Bolaget har per 970701 köpt dotterbolagen Hönö-Hedens By AB och Björkö By Bostäder AB av Öckerö kommunala förvaltnings AB. Vidare har under 1997 de sista besluten tagits i denna process, och under första halvåret 1998 skall den vara avslutad. Då fusioneras dotterbolagen Hönö-Hedens By AB samt Björkö By Bostäder AB upp i moderbolaget Öckerö Bostads AB.

Räntebidragen för bebyggelse gjord under 80- och 90-talet är i stort sett borta år 2000. Det gör att bolaget är känsligt för förändringar i ränteläget. Enligt en treårsprognos upprättad under 1997 gör dock Öckerö Bostads AB ett mindre överskott år 2000.

### **Styrelse och revisorer**

Kommunfullmäktige i Öckerö kommun har för tiden 1994-1999 valt följande till styrelse och revisorer:

#### Ordinarie ledamöter

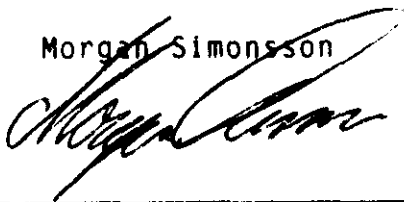
Bengt Olausson, ordf  
Morgan Simonsson v.ordf  
Gunnar Bryngelhed  
Jan Eric Bäck  
Arne Knutsson

#### Ordinarie revisorer

Anders Bergman  
Lars Erik Bjuhr  
Christer Seger

Undertecknad styrelseledamot i Öckerö Bostads AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställs på ordinarie bolagsstämma den 27/5 1998. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Öckerö den 27/5 1998.

Morgan Simonsson



08132 150-100



Vissa administrativa tjänster har utförts av personal från bostads- och ekonomiavdelningarna vid kommunkontoret, Öckerö.

### Organisationsanslutning

Bolaget är ansluten till följande organisationer:

- SABO; Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
- KAB; Sveriges kooperativa och allmännyttiga bostadsföretags förhandlingsorganisation. Namnändrat till FASTIGO.

### Sammanträden

Bolagets styrelse har sammanträtt 6 gånger.

### FASTIGHETSINNEHAV 1997-12-31

Fastighet	Adress	Färd.ställd	Prod.kostnad *)	Tax.värde
Ö-ö 1:367	Måbärsvägen	1982	15.105.000:-	1.449.000:-
Heden 1:381	Kostervägen	1982	ingår i ovanst	4.548.000:-
Rörö 1:84	Sörängsvägen	1983	1.444.000:-	595.000:-
Ö-ö 1:360	Tallvägen	1984	13.006.000:-	5.920.000:-
Heden 1:386	Minkeberg	1989	32.929.000:-	10.040.000:-
Ö-ö 1:713	Intagsv.	1989	5.762.000:-	1.620.000:-
Hälsö 1:356	Svanv.	1989	8.020.000:-	4.872.000:-
Källö 1:2	Ytterskärsv.	1989	3.765.000:-	1.110.000:-
Fotö 1:236	Trålvägen	1990	4.236.000:-	1.110.000:-
Ö-ö 1:732	Bergmans väg	1990	17.256.000:-	4.248.000:-
Ö-ö 1:731	Bergmans väg	1990	11.122.000:-	skattefri
Rörö 2:165	Byns väg	1996	1.550 208:-	skattefri

\*/ enligt Länsbostadsnämndens slutliga beslut om bostadslån

### FASTIGHETSFÖRDELNING 1997-12-31

Fastighet	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Garage carport	Antal lgh	Yta m <sup>2</sup>	
Öckerö 1:367		3	6			9	774	
Heden 1:381	2	13	9	5	14	29	2.222	
Rörö 1:84	4					4	180	
Öckerö 1:360	2	12	9	6	15	29	2.050	
Heden 1:386		20	20	6	46	46	3.523	
Öckerö 1:713	6	2				8	515	
Hälsö 1:356		10	2			12	784	
Knippla 1:2		6				6	385	
Fotö 1:236		5	1			6	382	
Öckerö 1:730		7	10	4	21	21	1.680	
Öckerö 1:731	Grupphem uthyres till kommunen						16	1.030
Rörö 2:165	Daghem uthyres till kommunen							156
	14	78	57	21	96	186	13.687	

## HYROR

Fastighet	rok	yta m <sup>2</sup>	Hyra/mån	Hyra/ m <sup>2</sup> , år	Garage
<u>Öckerö</u>					
Måbärsvägen	2	68	4.020	709	
	3	97	5.357	662	
Tallvägen	1	44	2.849	777	
	2	63	3.774	718	
	3	72	4.273	712	
	4	94	5.288	675	170
Intagsvägen	2	62	4.313	834	
	3	70	4.822	826	
Bergmans väg	2	62	4.485	862	
	3	78	5.540	852	
	4	96	6.536	816	
Bergmans väg 16 lägenheter uthyres till kommunen					
<u>Hönö</u>					
Kostervägen	1	45	2.894	771	
	2	68	4.020	709	
	3	72	4.318	719	
	3	90	5.089	678	
	4	102	5.673	667	170
Minkeberg	2	61	4.516	888	
	3	72	5.202	867	
	3	78	5.418	833	
	4	102	6.763	795	
<u>Rörö</u>					
Sörängsvägen	1	45	2.960	789	
	2	65	3.692	681	
<u>Hälsö</u>					
Svanvägen	2	62	4.313	834	
	3	70	4.824	826	
<u>Knippla</u>					
Ytterskärsvägen	2	62	4.313	834	
<u>Fotö</u>					
Trålvägen	2	62	3.763	728	
	3	70	4.113	705	

Individuell mätning sker av förbrukad el och vattenmängd. Hyresgästerna betalar avgifter för sophämtning till Öckerö kommun.

38132 100102  
*[Signature]*

## Försäkring

Bolagets egendom är försäkrad genom avtal med Comercial Union.

## Hyresförhandling

Hyresförhandling ägde rum den 27/6 1995. Resultatet blev att hyrorna höjdes med 4.1%. Avtalsperiod 1995-07-01 till 1997-01-01. Avtalsperioden har förlängts under året t o m 1997-12-31.

## Vinstdisposition (tkr)

Årets vinst		<u>1 349 468</u>
	Summa	1 349 468

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras sålunda:

till reservfond		134 947
balanseras vidare		<u>15 084 084</u>
	Summa	15 219 031

RESULTATRÄKNING	NOT	1997-01-01	1996-01-01
		1997-12-31	1996-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	1	10 606 455	10 609 471
Övriga intäkter		789 776	768 188
		<u>11 396 231</u>	<u>11 377 659</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2,7b	-3 990 943	-3 893 689
Underhåll		-604 489	-1 963 205
Fastighetsskatt		-357 549	-329 176
Avskrivningar	3	-1 016 598	-940 335
		<u>-5 969 579</u>	<u>-7 126 405</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		5 426 652	4 251 254
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		290 047	857 648
Räntebidrag		4 252 974	4 875 128
Räntekostnader		-8 620 205	-11 601 335
		<u>-4 077 184</u>	<u>-5 868 559</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 349 468	- 1 617 305
<b>Extraordinära intäkter och kostnader</b>			
Extraordinära intäkter, aktieägartillskott, Öckerö kommun		-	14 188 346
			<u>14 188 346</u>
<b>Årets vinst</b>		<b>1 349 468</b>	<b>12 571 041</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>1997-12-31</b>	<b>1996-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	100 661 746	101 179 401
Inventarier	4	640 592	517 679
Pågående om tillbyggnader		767 867	-
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		1 448 340	-
		<u>103 518 545</u>	<u>101 697 080</u>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyresfordringar		189 985	152 379
Fordran hos koncernbolag		799 404	477 325
Fordran hos moderbolag		-	7 699
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	5	905 471	1 192 778
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa, bank		7 297 545	7 816 114
		<u>9 192 405</u>	<u>9 646 295</u>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>112 710 950</b>	<b>111 343 375</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 245 000	1 245 000
Reservfond		5 352	5 352
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		12 619 211	48 170
Årets resultat		1 349 468	12 571 041
		<u>15 219 031</u>	<u>13 869 563</u>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	93 076 260	93 285 123
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut		96 382	170 432
Leverantörsskulder		186 318	399 399
Skulder till ÖKAB		1 448 340	-
Skulder till Öckerö kommun		54 573	1 340 891
Skatteskuld		266 020	378 623
Övriga skulder		46 370	57 822
Upplupna kostnader och förutb. intäkter	8	2 317 656	1 841 522
		<u>4 415 659</u>	<u>4 188 689</u>
<b>Summa Eget Kapital och Skulder</b>		<b>112 710 950</b>	<b>111 343 375</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter		21 153 000	21 153 000

<b>FINANSIERINGSANALYS</b>	<b>1997-12-31</b>	<b>1996-12-31</b>
<b>Tillförda medel</b>		
Från årets verksamhet internt tillförda medel	2 366 066	13 511 376
	<u>2 366 066</u>	<u>13 511 376</u>
<b>Använda medel</b>		
Minskning av långfristiga skulder	208 863	9 270 721
Nettoinvesteringar	2 838 063	900 553
	<u>3 046 926</u>	<u>10 171 274</u>
<b>FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>680 860</b>	<b>3 340 102</b>
<b>Specifikation av rörelsekapitalets förändr.</b>		
Ökning/Minskn. av kortfristiga fordringar	-64 679	-1 627 603
Ökning/Minskn. av kortfristiga skulder	226 970	13 980 305
Ökning/Minskn. av likvida medel	518 569	-8 992 600
	<u>680 860</u>	<u>3 340 102</u>

## NOTHÄNVISNINGAR TILL BOKSLUT 1997

### REDOVISNINGSPRINCIPER

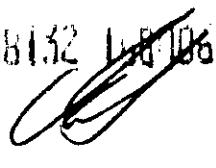
Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens, Redovisningsrådets och Föreningen Auktoriserade revisorers rekommendationer och uttalanden. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Kortfristiga fordringar upptas till det belopp, som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Öckerö Bostads AB har inte upprättat någon koncernredovisning. Koncernredovisning upprättas utav Öckerö kommunala förvaltnings AB som är överordnad moderbolag (556402-7612, Öckerö).

### NOT 1. HYRESINTÄKTER

	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
	Grund- hyra	Grund- hyra	Hyres- bortfall	Hyres- bortfall	Netto	Netto
Bostäder	9 580 684	9 514 456	191 714	18 731	9 388 970	9 495 725
Lokaler	1 165 166	1 006 851	33 361		1 131 805	1 006 851
Markhyror						
arrende	30 600	45 220	6 120		24 480	45 220
Garage	61 200	61 675			61 200	61 675
Summa	<u>10 837 650</u>	<u>10 628 202</u>	<u>231 195</u>	<u>18 731</u>	<u>10 606 455</u>	<u>10 609 471</u>

18132 199706  


XRG

**NOT 2. DRIFTSKOSTNADER**

	1997	1996
Fastighetsskötsel och städ	1 825 639	1 600 549
Reparationer	997 423	711 015
Taxebundna kostnader	569 402	605 289
Försäkringar	107 221	154 019
Övriga driftskostnader	229 754	604 992
Centraladministration	261 504	217 825
	<u>3 990 943</u>	<u>3 893 689</u>

**NOT 3. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR, BYGGNADER OCH MARK**

	1997	1996
Materiella anläggningar		
Byggnader	849 956	831 604
Inventarier	132 512	108 731
Transportmedel	34 130	-
Summa avskrivningar	<u>1 016 598</u>	<u>940 335</u>

Avskrivning på maskiner har gjorts enligt linjär metod. De tillämpade livslängderna är 5 respektive 10 år. De årliga avskrivningsprocenterna är således 10 resp 20 %.  
I Öckerö Bostads AB skrivs byggnaderna planmässigt av med 1,1 %.

	1997	1996
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	76 861 544	75 951 736
Årets anskaffningar	169 543	909 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 031 087	76 861 544
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-969 176	-142 317
Årets avskrivning	-846 565	-826 859
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 815 741	-969 176
<b>Utgående bokfört värde</b>	<u>75 215 346</u>	<u>75 892 368</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 287 033	25 287 033
Årets anskaffningar	-	-
<b>Utgående bokfört värde</b>	<u>25 287 033</u>	<u>25 287 033</u>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Årets anskaffningar	162 758	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 758	-
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-	-
Årets avskrivning	-3 391	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 391	-
<b>Utgående bokfört värde</b>	<u>159 367</u>	-
<b>Summa byggnader mark</b>	<u>100 661 746</u>	<u>101 179 401</u>



<b>Taxeringsvärde</b>	<b>1997</b>	<b>1996</b>
Hyreshus		
Byggnad	5 487	6 197
Mark	487	550
	<b>5 974</b>	<b>6 747</b>
Småhus		
Byggnad	18 786	18 427
Mark	13 162	12 910
	<b>31 948</b>	<b>31 337</b>

**NOT 4. INVENTARIER**

	<b>1997</b>	<b>1996</b>
Inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	645 992	587 492
Årets anskaffningar	289 555	58 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	935 547	645 992
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-128 314	-19 583
Årets avskrivning	-168 642	-108 731
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-294 956	-128 314
Utgående bokfört värde	<b>640 591</b>	<b>517 678</b>

**NOT 5. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>97-12-31</b>	<b>96-12-31</b>
Upplupna räntebidrag	881 358	1 141 017
Upplupna fakturor	24 113	51 761
	<b>905 471</b>	<b>1 192 778</b>

**NOT 6. FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserad vinst(+)/förlust(-)</b>	<b>Årets vinst(+)/förlust(-)</b>
Belopp vid årets ingång	1 245 000	5 352	48 171	12 571 040
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämma			12 571 040	-12 571 040
Årets resultat 1997				1 349 468
Belopp vid årets utgång	<b>1 245 000</b>	<b>5 352</b>	<b>12 619 211</b>	<b>1 349 468</b>

**NOT 7 a. LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRFALLOTIDER**

	<b>1-5 år</b>	<b>Senare än 5 år</b>
Skulder till kreditinstitut	64 225 923	28 850 337
Summa		<b>93 076 260</b>

**NOT 7 b. Personal**

Medelantalet anställda 3 st, varav 3 antal män.

**Löner och ersättningar**

	<b>1997</b>	<b>1996</b>
Styrelse och Vd	305 999	220 143
Övriga anställda	787 462	900 660
Totalt	<b>1 093 461</b>	<b>1 120 803</b>

20152-100-108

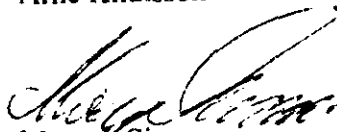
**NOT 8. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	97-12-31	96-12-31
Förskottsbetalda hyror	706 707	323 564
Upplupna sociala avg	57 368	39 996
Upplupna semesterlöner	95 678	114 878
Upplupna räntekostnader	869 502	1 129 364
Upplupna fakturor 1997	580 606	224 070
Övriga upplupna kostnader	7 795	9 650
	<hr/>	<hr/>
	<b>2 317 656</b>	<b>1 841 522</b>

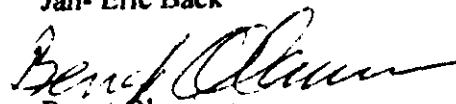
Öckerö 1998-04-02

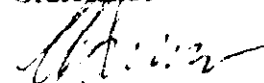
  
Gunnar Bryngelhed

  
Arne Knutsson

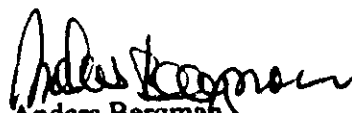
  
Morgan Simonsson

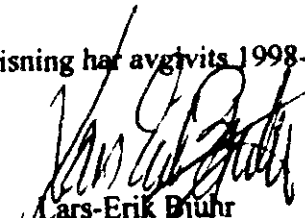
  
Jan-Eric Bäck


  
Bengt Olausson  
Ordförande

  
Urban Svensson  
Vd

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 1998-04-22

  
Anders Bergman  
Auktoriserad revisor

  
Lars-Erik Djühr

  
Christer Seger

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB

Org nr 556495-9665

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Öckerö Bostads AB för år 1997. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget eller på annat sätt har handlat i strid mot aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

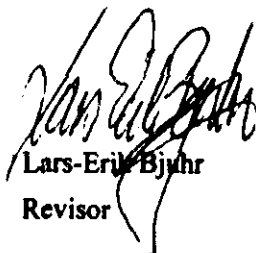
Styrelseledamöterna och verkställande direktören har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

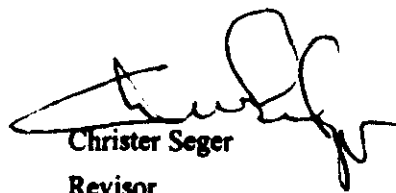
Öckerö den 22 april 1998

  
Anders Bergman

Auktoriserad revisor

  
Lars-Erik Björk

Revisor

  
Christer Seger

Revisor

Undertecknad styrelseledamot i Öckerö Bostads AB intygar härmed att denna kopia av revisionsberättelsen med originalet överensstämmer.

Öckerö den 27/5 1998

Morgan Simonsson



08152 160110