

Öckerö Bostads AB
556495-9665

Arsredovisning 1998-01-01 - 1998-12-31

Öckerö den

Ink. T Patentverket

1999-06-04

Morgan Simonsson

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 1998-01-01- 1998-12-31, bolagets fjärde verksamhetsår.

Avslutade projekt

Ungdomslägenheter på Fotö.

Under året har ett alternativt boende för ungdomar färdigställts på Stora vägen Fotö. De 8 lägenheterna var inflyttningsklara 1 juni 1998.

Gruppbostad för särskilt boende.

En gruppbostad för särskilt boende har under året färdigställts på Heinövägen, Hönö. Gruppbo-staden innehåller 5 bostadslägenheter samt en övernattningslägenhet för personal. I anslutning till denna byggnad har ett parhus med 2 lägenheter uppförts. Hyresgäst till gruppbo-staden och parhuset är Öckerö Kommun.

Pågående projekt

Under 1998 har projektering för en utbyggnad av Bergmans gruppboende startats, för att möjlig-göra 16 ytterligare vårdplatser. Utbyggnaden skall vara klar under 4:e kvartalet 1999. Under året har även slutits avtal med Öckerö Kommun att Öckerö Bostads AB skall handha och sköta lä-genhetskön i kommunen.

Fusion

I juni månad 1998 har dotterbolagen Hönö Hedens By AB samt Björkö By Bostäder AB fusione-rats upp i moderbolaget Öckerö Bostads AB. Detta i syfte att åstadkomma en mer rationell hante-ring av fastighetsbeståndet.

Framtiden

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

Styrelse och revisorer

Kommunfullmäktige i Öckerö kommun har för tiden 1994 till och med bolagsstämman 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

Öckerö Bostads AB
556495-9665

Vissa administrativa tjänster har utförts av personal från bostads- och ekonomiavdelningarna vid kommunkontoret, Öckerö. From oktober månad har Öckerö Bostads AB tagit över administrationen av lägenhetskön.

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.

Försäkring

Bolagets egendom är försäkrad genom avtal med Comercial Union.

Hyresförhandling

Hyresförhandling ägde rum 1998-01-08, avseende perioden 1/4 -31/12 1998. Resultatet blev att hyrorna höjdes med i genomsnitt 1%.

Vinstdisposition (kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserad vinst	21 395 402
Årets vinst	<u>2 699 995</u>
Summa	24 095 397

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras sålunda så:

att till reservfond avsätts	108 701
att i ny räkning överföres	<u>23 986 696</u>
Summa	24 095 397

Öckerö Bostads AB
1998-01-08

RESULTATRÄKNING

	NOT	1998-01-01 1998-12-31	1997-01-01 1997-12-31*
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	22 102 392	10 606 455
Övriga förvaltningsintäkter		497 098	789 776
Summa nettoomsättning		22 599 490	11 396 231
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2,3	-6 343 004	-3 990 943
Underhållskostnader		-509 898	-604 489
Fastighetsskatt		-784 533	-357 549
Avskrivningar	4	-2 306 165	-1 016 598
Summa fastighetskostnader		-9 943 600	-5 969 579
Rörelseresultat		12 655 890	5 426 652
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		412 770	290 047
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		3 707 999	4 252 974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 076 664	-8 620 205
		-9 955 895	-4 077 184
Årets vinst		2 699 995	1 349 468
FINANSIERINGSANALYS			
		1998-12-31	1997-12-31 *
Tillförda medel			
Från årets verksamhet internt tillförda medel		5 006 160	2 366 066
Ökning av långfristiga skulder vid fusion		94 278 065	-
Tillförda medel via fusion Hönö Hedens By AB och Björkö By Bostäder AB		7 561 670	-
		106 845 895	2 366 066
Använda medel			
Minskning av långfristiga skulder		-	208 863
Nettoinvesteringar		105 597 205	2 838 063
		105 597 205	3 046 926
FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL		1 248 690	-680 860
Specifikation av rörelsekapitalets förändring			
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-1 118 852	64 679
Ökning/Minskning av kortfristiga skulder		-940 112	-226 970
Ökning/Minskning av likvida medel		3 307 654	-518 569
		1 248 690	-680 860

*Innefattar endast Öckerö Bostads AB. 1997 var Hönö Hedens By AB och Björkö By Bostäder AB egna juridiska personer. Dessa bolag har fusionerats upp i Öckerö Bostads AB under 1998.

BALANSRÄKNING	NOT	1998-12-31	1997-12-31
Tillgångar			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	206 216 261	100 661 746
Inventarier	5	532 535	640 592
Pågående om tillbyggnader		60 789	767 867
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		-	1 448 340
		<u>206 809 585</u>	<u>103 518 545</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		208 473	189 985
Fordran hos koncernbolag		-	799 404
Skattefordran		285 076	-
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	6	282 459	905 471
Kassa och bank			
Kassa, bank		10 605 199	7 297 545
		<u>11 381 207</u>	<u>9 192 405</u>
Summa Tillgångar		218 190 792	112 710 950
Eget kapital och skulder			
EGET KAPITAL			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		1 245 000	1 245 000
Reservfond		140 299	5 352
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		21 395 402	12 619 211
Årets resultat		2 699 995	1 349 468
		<u>25 480 696</u>	<u>15 219 031</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	187 354 325	93 076 260
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		538 172	96 382
Leverantörsskulder		829 957	186 318
Skulder till ÖKAB		1 448 340	1 448 340
Skulder till Öckerö kommun		83 102	54 573
Skatteskuld		-	266 020
Övriga skulder		161 211	46 370
Upplupna kostnader och förutb. intäkter	9	2 294 989	2 317 656
		<u>5 355 771</u>	<u>4 415 659</u>
Summa Eget Kapital och Skulder		218 190 792	112 710 950
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter		45 417 515	21 153 000

*Innefattar endast Öckerö Bostads AB. 1997 var Hönö Hedens By AB och Björkö By Bostäder AB egna juridiska personer. Dessa bolag har fusionerats upp i Öckerö Bostads AB under 1998.

NOTHÄNVISNINGAR TILL BOKSLUT 1998

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.

NOT 1. HYRESINTÄKTER

	1998	1997	1998	1997	1998	1997
	Grund- hyra	Grund- hyra	Hyses- bortfall	Hyses- bortfall	Netto	Netto
Bostäder	13 625 598	9 580 684	294 733	191 714	13 330 865	9 388 970
Lokaler	8 695 347	1 165 166	15 450	33 361	8 679 897	1 131 805
Markhyror						
arrende	33 990	30 600		6 120	33 990	24 480
Garage	57 640	61 200			57 640	61 200
Summa	22 412 575	10 837 650	310 183	231 195	22 102 392	10 606 455

NOT 2. DRIFTSKOSTNADER

	1998	1997
Fastighetsskötsel och städ	2 638 598	1 825 639
Reparationer	1 391 059	997 423
Taxebundna kostnader	1 270 363	569 402
Försäkringar	114 866	107 221
Övriga driftskostnader	499 324	229 754
Centraladministration	428 794	261 504
	6 343 004	3 990 943

NOT 3. Personal

Medelantalet anställda 3 st, varav 3 män.

Löner och ersättningar

	1998	1997
Styrelse och Vd	380 926	305 999
Sociala avgifter styrelse och VD	153 389	123 218
Övriga anställda	967 900	787 462
Sociala avgifter övriga anställda	387 160	314 985
Totalt	1 889 375	1 531 664

NOT 4. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR, BYGGNADER OCH MARK

	1998	1997
Materiella anläggningar		
Byggnader	2 112 354	849 956
Inventarier	147 681	132 512
Transportmedel	46 130	34 130
Summa avskrivningar	2 306 165	1 016 598

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 1,1-3 % utifrån den beräknade ekonomiska livslängden.

	1998	1997
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 031 087	76 861 544
Ingående ack. anskaffningsvärden vid fusion	84 943 307	-
Årets anskaffningar	10 281 670	169 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 256 064	77 031 087
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 815 741	-969 176
Ingående ackumulerade avskrivningar vid fusion	-7 199 209	-
Årets avskrivning	-2 103 161	-846 565
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 118 111	-1 815 741
Utgående bokfört värde	161 137 953	75 215 346
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 287 033	25 287 033
Ingående ack. anskaffningsvärden vid fusion	19 621 059	-
Årets anskaffningar	-	-
Utgående bokfört värde	44 908 092	25 287 033
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	162 758	-
Ingående ack. anskaffningsvärden vid fusion	21 097	162 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 855	162 758
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 391	-
Ingående ackumulerade avskrivningar vid fusion	-1 055	-
Årets avskrivning	-9 193	-3 391
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 639	-3 391
Utgående bokfört värde	170 216	159 367
Summa byggnader mark	206 216 261	100 661 746

[Handwritten signature]

Taxeringsvärde	1998	1997
Hyreshus		
Byggnad	20 037	5 487
Mark	3 728	487
	23 765	5 974
Småhus		
Byggnad	21 544	18 786
Mark	13 563	13 162
	35 107	31 948

NOT 5. INVENTARIER

	1998	1997
Inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	935 547	645 992
Ingående ack. anskaffningsvärden vid fusion	107 685	-
Årets anskaffningar	60 000	289 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 103 232	935 547
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-294 956	-128 314
Ingående ackumulerade avskrivningar vid fusion	-81 930	-
Årets avskrivning	-193 811	-166 642
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-570 697	-294 956
Utgående bokfört värde	532 535	640 591

NOT 6. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	98-12-31	97-12-31
Upplupna räntebidrag	249 516	881 358
Övriga förutbetalda kostnader	32 943	24 113
	282 459	905 471

NOT 7. FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst(+)/förlust(-)	Årets vinst(+)/förlust(-)
Belopp vid årets ingång	1 245 000	5 352	12 619 211	1 349 468
Vinstdisposition		134 947	1 214 521	-1 349 468
Kapitaltillskott fusion			7 561 670	
Årets resultat 1998				2 669 995
Belopp vid årets utgång	1 245 000	140 299	21 395 402	2 669 995

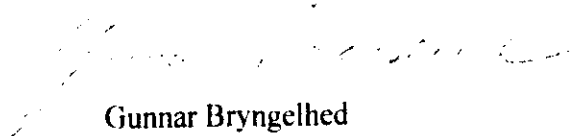
NOT 8. LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRFALLOTIDER

	1-5 år	Senare än 5 år
Skulder till kreditinstitut	137 182 187	50 172 138
Summa		187 354 325

NOT 9. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	98-12-31	97-12-31
Förskottsbetalda hyror	770 313	706 707
Upplupna sociala avgifter	84 956	57 368
Upplupna semesterlöner	161 704	95 678
Upplupna räntekostnader	1 164 702	869 502
Upplupna fakturor 1997	-	580 606
Övriga upplupna kostnader	113 314	7 795
	<hr/>	<hr/>
	2 294 989	2 317 656

Öckerö 1999-03-03


Gunnar Bryngelhed


Jan-Eric Bäck

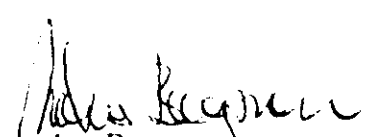

Arne Knutsson


Bengt Olausson
Ordförande

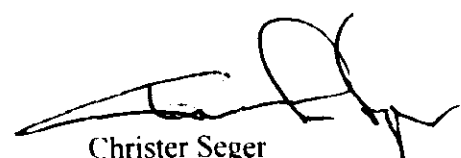

Morgan Simonsson


Lars-Erik Andersson
Vd

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 1999-04-21


Anders Bergman
Auktoriserad revisor


Lars-Erik Bjühr


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 1998. 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.

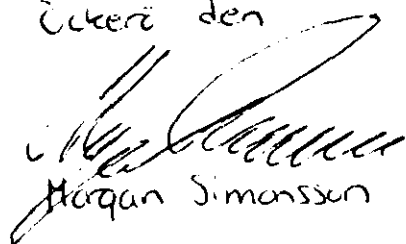
Öckerö den 21 april 1999


Anders Bergman
Auktoriserad revisor


Lars-Erik Bjurr
Revisor


Christer Seger
Revisor

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


Magnus Simonsson

Öckerö Bostads AB

HYROR

Bostäder	rok	yta m ²	Hyra/mån	Hyra/ m ² , år	Garage
<u>Öckerö</u>					
Måbärsvägen	2	68	4.080	720	
	3	97	5.417	670	
Tallvägen	1	44	2.909	793	
	2	63	3.834	730	
	3	72	4.333	722	
	4	94	5.348	683	170
Intagsvägen	2	62	4.373	846	
	3	70	4.882	837	
Bergmans väg	2	62	4.515	874	
	3	78	5.570	857	
	4	96	6.566	821	
<u>Hönö</u>					
Kostervägen	1	45	2.954	771	
	2	68	4.080	709	
	3	72	4.378	719	
	3	90	5.149	678	
	4	102	5.733	667	170
<u>Minkeberg</u>	2	61	4.546	888	
	3	72	5.232	867	
	3	78	5.448	833	
	4	102	6.763	795	
<u>Hedens by</u>	1	49	3.608	884	
	2	60	4.394	879	
	3	71	5.025	849	
<u>Björkö</u>					
Smörblomsvägen	1	45	3883	1035	
	2	56	4699	1006	
	3	67	5379	963	
<u>Rörö</u>					
Sörängsvägen	1	45	2.960	805	
	2	65	3.692	721	
<u>Hälsö</u>					
Svanvägen	2	62	4.313	846	
	3	70	4.824	837	
<u>Knippla</u>					
Ytterskärsvägen,					
Lindeviksvägen	2	62	4.313	846	
<u>Fotö</u>					
Trålvägen	2	62	3.823	740	
	3	70	4173	715	
Stora vägen	1	36	3.350	1116	
	2	46	3.550	926	

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

Handwritten signature and date: 2012-11-01

FASTIGHETSINNEHAV 1998-12-31

Fastighet	Adress	Färd.ställd	Prod.kostnad	Tax.värde
Ö-ö 1:360	Tallvägen	1984	13.006.000:-	5.920.000:-
Ö-ö 1:713	Intagsv.	1989	5.762.000:-	1.620.000:-
Ö-ö 1:732	Bergmans väg	1990	17.256.000:-	4.248.000:-
Ö-ö 1:731	Bergmans väg	1990	11.122.000:-	skattefri
Ö-ö Sörgård 2:301	Nordgårdsvägen	1984	12.568.565:-	skattefri
Ö-ö 1:367	Måbärsvägen	1982	15.105.000:-	1.449.000:-
Heden 1:381	Kostervägen	1982	ingår i ovanst	4.548.000:-
Heden 1:386	Minkeberg	1989	32.929.000:-	10.040.000:-
Heden 1:395	Strandvägen 35	1991	18.333.730:-	-
Heden 1:394	Hedens by	1991	62.946.365:-	10.189.000
Heden 1:96	Heinövägen	1998	4.935.142:-	-
Björkö 1:265	Smörblomsvägen	1991	23.284.271:-	11.685.000
Fotö 1:251	Stora vägen	1998	5.347.943:-	-
Fotö 1:236	Trålvägen	1990	4.236.000:-	1.110.000:-
Källö 1:2	Ytterskärsv., Lindeviksvägen	1989	3.765.000:-	1.110.000:-
Hälsö 1:356	Svanv.	1989	8.020.000:-	4.872.000:-
Rörö 2:165	Byns väg	1996	1.550.208:-	skattefri
Rörö 1:84	Sörängsvägen	1983	1.444.000:-	595.000:-

FASTIGHETSFÖRDELNING 1998-12-31

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Garage /carport	Antal lgh	Yta m ²
Bostäder							
Öckerö 1:367		3	6			9	774
Heden 1:381	2	13	9	5	14	29	2.222
Rörö 1:84	4	1				5	245
Öckerö 1:360	2	12	9	6	15	29	2.056
Heden 1:386		20	20	6	46	46	3.523
Öckerö 1:713		6	2			8	515
Hälsö 1:356		10	2			12	784
Källö 1:2		6				6	385
Fotö 1:236		5	1			6	382
Öckerö 1:732		7	10	4		21	1.680
Björkö 1:265	2	14	6			22	1.293
Öckerö 2:301							1.066
Heden 1:394	5	38	5			48	2.835
Fotö 1:251	4	4				8	320
Summa bostäder	19	139	70	21	75	249	18 080
Särskilt boende							
Heden 1:96						8	540
Öckerö 1:731						16	1.030
Heden 1:394						5	421
Servicecentral							
Björkö 1:265							389
Heden 1:394							1741
Daghem							
Rörö 2:165							156
Heden 1:394							350
Börsvikhuset							
Öckerö 2:301							1066