

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Öckerö Bostads AB

Org.nr 556495-9665

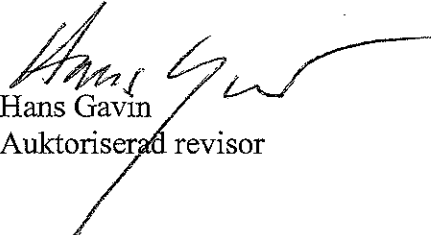
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Öckerö Bostads AB för räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 29 mars 2007



Hans Gavin
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun.

Öckerö kommun innehar 35 245 aktier (100 %) i Öckerö Bostads AB.

Detta är bolagets tolfte förvaltningsår.

Öckerö Bostads AB är komplementärdelägare till KB Öckerö Sörgård 2:446. Dotterbolagets omsättning i form av hyresintäkter är mindre än två procent av moderbolagets omsättning och dotterbolagets effekt på balansräkningen vid upprättande av koncernredovisningen är marginell. Med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap §5 har Öckerö Bostads AB därför inte upprättat någon koncernredovisning för räkenskapsåret 2006.

Flerårsjämförelse*

	2006	2005	2004
Nettoomsättning	55 534 886	53 457 497	52 237 277
Res. efter finansiella poster	1 116 819	9 859 293	-5 160 340
Res. i % av nettoomsättningen	2,0%	18,4%	-9,9%
Balansomslutning	492 703 284	473 132 050	430 416 449
Soliditet (%)	13,7%	14,2%	14,3%

Investeringar

Fastighetsbeståndet har utökats genom att centralförrådet, Öckerö ishall samt Öckerö brandstation köpts av Öckerö kommun. Detta har skett i enlighet med det optionsavtal som upprättades i anslutning till ÖBO-affären.

Satsningen på energieffektivisering har intensifierats. Ett större antal värmepumpsanläggningar har färdigställts. Den största försörjer Solhöjdens äldreboende. Sammanlagt har det borrats 27 hål a' 200 meter i anslutning till byggnaden.

Hedens skola har byggts om till att även inrymma förskola.

Påbyggnad av 29 nya lägenheter på befintliga lägenheter har startat på Solhöjden.

I anslutning till centralförrådet på Lammholmen har en kontors- och verkstadsbyggnad uppförts. I den del som färdigställts flyttade Öckerö kommuns naturvårdslag in i under december månad.

Det planerade underhållet under 2006 har omfattat ett stort antal fastigheter och huvuddelen av åtgärderna av åtgärderna har som under 2005 bestått av ommålning av fasader.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under 2007 kommer det fortsatt att satsas på åtgärder för att minska energianvändningen. Dessa åtgärder kommer att omfatta i princip samtliga lokaler som används av Öckerö Kommun.

Påbyggnaden av 29 lägenheter på Solhöjden kommer att färdigställas under 2007.

Sju lägenheter kommer att byggas på Skolvägen.

Omstrukturering av de pedagogiska lokalerna pågår, detta kommer att medföra både om- och nybyggnader.

Skarviksskolan på Björkö kommer att säljas till Björkö badhotell som därigenom kan utveckla sin näringsverksamhet. Öckerö Bostads AB kommer att köpa nio lägenheter av Björkö badhotell.

Tillgängligheten till de offentliga byggnaderna inom Öckerö kommun kommer att förbättras under 2007 med hjälp av medel avsatta för eftersatt underhåll.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	15 779 066
årets vinst	<u>1 431 822</u>
	17 210 888

Styrelsen och VD föreslår att:	
i ny räkning överföres	<u>17 210 888</u>
	17 210 888

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

	Not	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	55 534 888	53 457 497
Övriga rörelseintäkter		765 201	10 416 692
		<u>56 300 089</u>	<u>63 874 189</u>
Rörelsens kostnader			
Drifts-och underhållskostnader	8	-26 295 525	-24 673 844
Övriga externa kostnader	3	-3 587 773	-3 148 878
Personalkostnader	4	-8 381 416	-8 034 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-7 623 314	-6 601 832
		<u>-45 888 028</u>	<u>-42 459 284</u>
Rörelseresultat		10 412 061	21 414 905
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	570 354	-209 517
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	35 192	38 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-9 900 788	-11 384 483
		<u>-9 295 242</u>	<u>-11 555 612</u>
Resultat efter finansiella poster		1 116 819	9 859 293
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		264 899	-3 202 718
Skatt på årets resultat	9	50 104	-2 062 370
		<u>1 431 822</u>	<u>-2 062 370</u>
Årets resultat		1 431 822	4 594 205

BALANSRÄKNING

		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	443 873 290	399 869 258
Inventarier, verktyg och installationer	11	892 604	1 066 210
Konst		208 606	58 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	31 947 058	40 070 046
		<u>476 921 558</u>	<u>441 064 120</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i KB Öckerö Sörgård	12	11 566 168	10 995 814
		<u>11 566 168</u>	<u>10 995 814</u>
Summa anläggningstillgångar		488 487 726	452 059 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		143 283	169 588
Fordringar Öckerö kommun	13	0	4 418 443
Fordringar KB Öckerö Sörgård		969 406	2 550 600
Övriga fordringar		901 366	12 549 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 074 282	167 387
		<u>3 088 337</u>	<u>19 855 511</u>
Kassa och bank		1 127 221	1 216 605
Summa omsättningstillgångar		4 215 558	21 072 116
SUMMA TILLGÅNGAR		492 703 284	473 132 050

BALANSRÄKNING

		2006-12-31	2005-12-31
BALANSRÄKNING			
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (35245 aktier)		35 245 000	35 245 000
Reservfond		249 000	249 000
		<u>35 494 000</u>	<u>35 494 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		15 779 066	12 117 120
Årets resultat		1 431 822	4 594 205
		<u>17 210 888</u>	<u>16 711 325</u>
Summa eget kapital		52 704 888	52 205 325
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		20 752 916	21 017 815
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	123 425	0
Summa obeskattade reserver		<u>20 876 341</u>	<u>21 017 815</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	327 675 695	313 675 695
Skulder till Öckerö Kommun	15	62 551 000	50 000 000
Checkräkningskredit	16	14 877 102	17 963 779
Summa långfristiga skulder		<u>405 103 797</u>	<u>381 639 474</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 744 854	11 622 075
Skulder Öckerö Kommun	13	3 527 195	0
Skatteskulder		186 779	1 013 767
Övriga kortfristiga skulder		185 372	134 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 374 058	5 498 834
Summa kortfristiga skulder		<u>14 018 258</u>	<u>18 269 436</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		492 703 284	473 132 050
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		108 760 000	108 760 000
Ansvarsförbindelser			

KASSAFLÖDESANALYS

	2006-01-01	2005-01-01
Not	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 412 062	21 414 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 623 316	-3 638 643
Erhållen ränta mm	35 192	38 388
Erlagd ränta	-9 900 788	-10 629 274
Betald inkomstskatt	-1 638 814	-1 023 300
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 530 968	6 162 076
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	6 025 942	1 383 725
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	9 238 616	-9 161 936
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-5 877 221	4 378 532
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	3 438 388	-3 398 461
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 356 693	-636 064
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-43 319 804	-37 876 192
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-160 948	-634 409
Utdelning från koncernföretag	570 354	-209 517
Avyttring byggnader o mark	0	6 330 600
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 910 398	-32 389 518
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	23 464 323	33 700 750
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 464 323	33 700 750
Förändring av likvida medel	-89 384	675 168
Likvida medel vid årets början	1 216 605	541 437
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 127 221	1 216 605

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Utländska fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffnings- och balansdagens kurs.

Justering av 2005 års resultat

Under 2006 uppmärksammades att det i samband med en momsrevision under 2005 bokats upp en felaktig momsfordran på 932 260. Den uppbokade momsfordran redovisades i bokslutet 2005 som en hyresintäkt med motsvarande belopp. Det innebär att momsfordran och omsättningen 2005 borde varit 932 260 kr lägre samt att resultatet med hänsyn till skatteeffekten på 28 % borde varit 671 227 kr lägre. För att inte 2006 års resultat ska påverkas av denna rättelse, då den avser 2005 har återföringen redovisats direkt mot eget kapital. Den skattemässiga effekten av återföringen har beaktats i årets skatteberäkning.

Koncernförhållanden

Öckerö Bostads AB ägs till 100 % av Öckerö kommun.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2006	2005
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>		
	Hyresintäkter bostäder	16 835 549	17 490 836
	Hyresintäkter lokaler,	37 444 744	34 021 252
	Bränsle, parkering, VA .m m	1 254 595	1 945 409
	Övriga rörelseintäkter	765 201	10 416 692
		<u>56 300 089</u>	<u>63 874 189</u>

I övriga rörelseintäkter för 2005 ingick försäljning av tre fastigheter.

Not 2	Avskrivningar	2006	2005
	Avskrivningar byggnader	7 267 366	6 275 632
	Avskrivning markanläggningar	21 394	21 393
	Avskrivning inventarier och transportmedel	334 554	304 806
		<u>7 623 314</u>	<u>6 601 831</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Arvode och kostnadsersättning	2006	2005
	Revisionsuppdrag	60 000	50 000
	Andra uppdrag	30 000	27 907
		<u>90 000</u>	<u>77 907</u>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 4	Personal	2006	2005
-------	----------	------	------

Medelantal anställda

Medeltalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit,	18,0	17,0
varav kvinnor	5,0	5,0

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:

Löner och ersättningar	804 027	741 020
Pensionskostnader	222 304	185 604
	<u>1 026 331</u>	<u>926 624</u>

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	4 910 548	4 250 633
Pensionskostnader	409 105	410 011
	<u>5 319 653</u>	<u>4 660 644</u>

Sociala kostnader	<u>1 961 166</u>	<u>1 734 664</u>
Summa styrelse och övriga	8 307 150	7 321 932

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Könsfördelning i företagsledning

Antal styrelseledamöter,	5	5
varav kvinnor	0	0
Antal övriga befattningshavare inkl. VD,	1	1
varav kvinnor	0	0
Pensionsförpliktelser till styrelse och VD	0	0

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

Avtal om avgångsvederlag för VD

Bolaget har träffat avtal med VD om dennes anställningsvillkor. Enligt avtal gäller en uppsägning från bolagets sida på tolv månader och från VD:s sida tre månader. Uppsägning från bolagets sida berättigar inte VD till någon ersättning efter uppsägningstidens utgång.

Not 5 Resultat från finansiella investeringar	2006	2005
Resultatandel KB Öckerö Sörgård	570 354	-209 517
	<u>570 354</u>	<u>-209 517</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2006	2005
Räntor	35 192	38 388
	<u>35 192</u>	<u>38 388</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2006	2005
Räntor	9 900 788	11 384 483
	<u>9 900 788</u>	<u>11 384 483</u>

Not 8 Drift- och underhållskostnader	2006	2005
Driftskostnader	16 862 079	14 243 154
Underhållskostnader	8 328 721	9 130 071
Fastighetsskatt	1 104 725	1 300 619
	<u>26 295 525</u>	<u>24 673 844</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Skatt på årets resultat	2006	2005
Aktuell skatt	0	-621 198
Uppskjuten skatt	-123 425	-1 441 172
Justering av skatt tax 2006	173 529	0
	<u>50 104</u>	<u>-2 062 370</u>

Not 10 Byggnader och mark	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader och mark	436 402 862	431 048 663
Inköp	13 211 000	4 939 181
Överfört från pågående nyanläggningar	38 081 792	991 139
Försäljningar/utrangeringar	0	-576 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>487 695 654</u>	<u>436 402 862</u>
Ingående avskrivningar	-36 533 604	-30 253 192
Försäljningar/utrangeringar	0	16 613
Årets avskrivningar	-7 288 760	-6 297 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-43 822 364</u>	<u>-36 533 604</u>
Utgående redovisat värde byggnader	443 873 290	399 869 258
Bokfört värde byggnader	389 271 187	345 959 008
Bokfört värde markanläggningar	980 718	288 865
Bokfört värde mark	53 621 385	53 621 385
	<u>443 873 290</u>	<u>399 869 258</u>

Anläggningarna skrivs av enligt plan.
Byggnader med 1,1-3,0 % och markanläggningar med 5,0 %.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	119 557 063	158 510 000
avseende byggnader:	87 574 000	87 313 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2006-12-31	2005-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 969 387	2 335 478
Inköp	160 948	634 409
Försäljningar/utrangeringar	0	-500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 130 335	2 969 387
Ingående avskrivningar	-1 903 177	-1 598 371
Årets avskrivningar	-334 554	-304 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 237 731	-1 903 177
Utgående redovisat värde	892 604	1 066 210

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år

Not 12 Andelar i koncernföretag	2006-12-31	2005-12-31
Företag	Antal /Kapital-	
Organisationsnummer	Säte	andel %
KB Öckerö Sörgård 2:446	100	11 566 168
916838-1722	Öckerö	
		11 566 168
		10 995 814

Not 13 Fordringar / skulder Öckerö kommun	2006-12-31	2005-12-31
Skulder Öckerö kommun	-5 005 619	-1 415 935
Fordringar Öckerö kommun	1 478 424	5 834 378
	-3 527 195	4 418 443

Not 14 Eget kapital	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	35 245 000	249 000	16 711 326
Juster.2005 års resultat	0	0	-932 260
Årets vinst			1 431 822
Belopp vid årets utgång	35 245 000	249 000	17 210 888

Se förklaring av justering av 2005 års resultat under allmänna upplysningar.

Not 15 Långfristiga skulder	2006-12-31	2005-12-31
Förfaller inom 1 till 5 år	327 675 695	313 675 695
Förfaller efter 5 år	62 551 000	50 000 000
	390 226 695	363 675 695

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Dessa lån löper ut enligt avtal under perioden men beräknas förlängas.

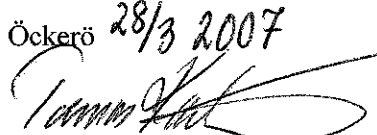
Not 16	Checkräkningskredit	2006-12-31	2005-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	20 000 000	20 000 000
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2006-12-31	2005-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	1 359 572	1 690 138
	Upplupna semesterlöner	718 859	725 425
	Upplupna sociala avgifter o löneskatt på pensionsf.	700 840	598 098
	Upplupna räntekostnader	1 372 037	755 209
	Övriga upplupna kostnader	222 750	1 729 964
		<u>4 374 058</u>	<u>5 498 834</u>

Not 18 Uppskjuten skatt

Bolaget redovisar en uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader samt uppskjuten skattefordran på grund av ej utnyttjade underskottsavdrag.

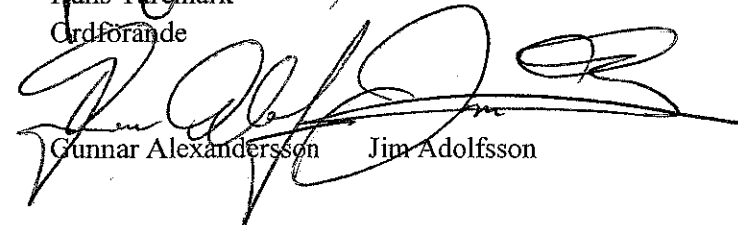
Not 19	Pågående nyanläggningar	2006-12-31	2005-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	40 070 046	8 124 774
	Inköp	29 958 804	32 936 411
	Överfört till byggnader	<u>-38 081 792</u>	<u>-991 139</u>
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 947 058	40 070 046


Öckerö 28/3 2007


Tomas Karlström
Verkställande direktör


Hans Taremark
Ordförande


Morgan Simonsson


Gunnar Alexandersson


Jim Adolfsson


Willy Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den

29/3. 2007


Hans Gavin

Auktoriserad revisor