

2014050904858

K

Inkom Bolagsverket

2014-04-16

Fotokopierat dokument
med originalet intygas



Årsredovisning

för

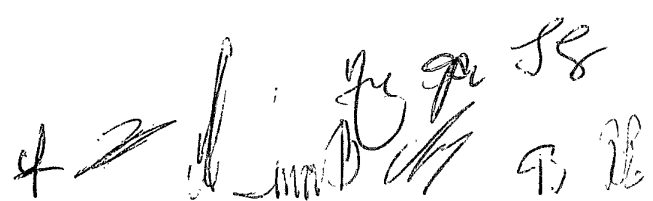
Öckerö Fastighets AB

556495-9665

Räkenskapsåret

2013

W



2014050904860

Om Öckerö Fastighets AB

Öckerö Fastighets AB är Öckerö kommuns bostadsbolag.

Som helägt kommunalt bostadsbolag, är vårt uppdrag att bygga nytt och planera för en hållbar utveckling av boendemiljön på Öckeröarna, med en ökning av ett hundratal nya invånare varje år. Vi äger och förvaltar idag 400 lägenheter, samt kommunala fastigheter, affärs- och industrifastigheter. Våra skolor, industribyggnader, affärshus, och inte minst vår nya idrottshall, är alla byggda och planerade för dagens och framtidens behov.



Bolaget bildades 1995 efter att man övertagit bostadsfastigheterna från dåvarande bostadsstiftelsen. År 2004 sålde Öckerö kommun flertalet av sina fastigheter till Öckerö Bostads AB. 2013 togs beslut att dela upp bolaget i en koncern med separerade bolag för lokaler och bostäder. Lokalbolaget, som är moderbolag, heter från 2014 Öckerö Fastighets AB och bostadsbolaget Öckerö Bostads AB.

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

Bolagets verksamhet och ändamål anges i bolagsordningen. Bolaget får inte bedriva verksamhet som inte täcks av verksamhetsbeskrivningen i bolagsordningen. Bolaget ska skapa möjligheter för kommunens kärnverksamheter att arbeta i effektiva lokaler genom att förvärva, äga, förvalta, förhyra, förädla, avyttra och optimera lämpliga fastigheter.

I sin verksamhet ska bolaget särskilt ansvara för att:

- a. aktivt söka samordningsfördelar med övrig kommunal verksamhet. Verksamheten ska präglas av en helhetssyn för kommunkoncernen,
- b. skapa en effektiv och väl avvägd förvaltning av lokalfastigheterna som ska drivas kostnadseffektivt, energisnålt och miljömässigt,
- c. tillse att de av bolaget ägda fastigheterna underhålls på ett sådant sätt att nedskrivningsbehov, utöver normal planerlig avskrivning, inte uppkommer. För detta ska bolaget årligen internvärdera beståndet samt vart tredje år genomföra en desktop värdering via extern part,
- d. sträva efter att lokalerna har hög tillgänglighet och att inte någon stängs ute från kommunal verksamhet på grund av lokalens utformning,
- e. utveckla fastighetsinnehavet så att det stämmer överens med, den från kommunen kommunicerade, nuvarande och framtida efterfrågan,
- f. medverka till att samutnyttjande kan ske av bolagets fastigheter i syfte att använda kommunens resurser effektivt och att öka integration mellan olika verksamheter.

v

2014050904861

VD har ordet

Året som gått

När vi nu lägger år 2013 till handlingarna kan vi konstatera att det precis som förra året varit ett händelserikt år. Omstruktureringen som påbörjades 2012 accelererade sommaren 2013 och gjorde att vi fick en mycket hektisk höst och vinter 2013, även om inte vädret gjorde mycket för att vi skulle förstå att det var vinter. När jag tillträdde i december 2012 sa jag att jag inte tänkt mig några större förändringar i bolagets organisation.

Men nu när jag blivit lite varm i kläderna och tittat lite i kristallkulan kändes det ändå rätt att förändra organisationen en smula. Vi har skapat ett särskilt ben som skall sköta förvaltningen. Det innebar en del förändringar bland vår kompetenta personal som vi hela tiden måste se till att använda på bästa sätt. Och givetvis rekrytera rätt personal när vi har behov av det. Ett exempel på det är att vi anställde en snickare som fastighetsskötare, det tillför oss kompetens som många kan ha nytta av.

Vi anställde också en projektledare eftersom det är så tydligt att vi har det behovet framåt.



Under året som gått har vi också bedrivit en rad projekt, några avslutades under året, några pågår fortfarande. Utbyggnaden av fiber på Öckerö innebar att organisationen Öckerö Nät grävde i var och varannan gata på Öckerö, bara i den delen av organisationen var det lika mycket folk som i resten av bolaget. Det har i alla fall möjliggjort att alla som vill kan ansluta sig till fiber på Öckerö. Vårdcentralen på Hönö börjar bli färdig och tas i drift i mars 2014. På plan två har vi byggt sex stycken hyreslägenheter. Med sin invändiga cirkelrunda rosengård är det en speciell byggnad.

Framåt

Vi kommer att ansvara för den största satsningen någonsin i både Öbos och Kommunens historia. Vi skall bygga om och till Hedensskolan samt riva och bygga en ny Brattebergsskola. Två jättestora projekt som spänner över tre år. Fiberutbyggnaden fortsätter på västra Hönö. Under samma tid har vi också att ta hand om flera mindre projekt, en jätteutmaning och mycket spännande för oss. Samtidigt skall vi sköta vår kärnverksamhet, förvaltningen av bostäder och lokaler. När jag insåg vidden av detta var det inte så svårt att förstå att organisationen måste spegla det framtida uppdraget, därför ändrades organisationen, så att en del fokuserar på projekt och en del fokuserar på förvaltning. Vi har bra personal och vi skall se till att samarbeta med våra hyresgäster, såväl för bostäder som lokaler. För att ha ett bra underlag i de diskussionerna kommer vi under året att lägga resurser på att skapa bra underhållsplaner. Vi vet att vi har ett stort underhållsbehov, det svåra är att prioritera, det vill säga att välja bort det som är viktigt. Men detta är en del av utmaningen.

En annan del av utmaningen blir ekonomin. Vi har historiskt låga räntenivåer. Vi har en jämförelsevis låg soliditet (andel eget kapital). Med så många och stora projekt på gång måste vi låna mycket och vi blir då mer sårbara när finanssituationen förändras. Vi kan säkra upp våra räntor men det sker då till en kostnad. Att ha rätt avvägning av korta och långa räntor är ett viktigt moment för vår långsiktiga lönsamhet, därför följer jag finansmarknaden mer eller mindre varje dag. Vi måste också göra bra affärer, sätta rätt hyror, och här pågår ett förändringsarbete med vår största hyresgäst. Som samtidigt är vår ägare – Öckerö Kommun. Vi har en bra dialog, så jag är optimistisk inför framtiden.

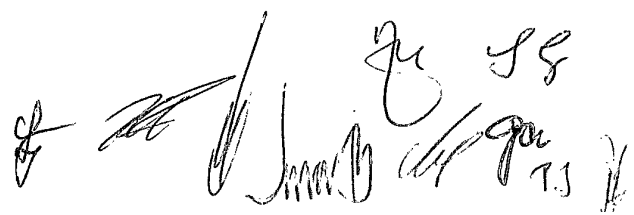
Lennart Johnsson
Verkställande direktör

Nyckeltal

2014050904862

		2013	2012
Omsättning	tkr	81 713	81 087
Resultat efter finansiella poster	tkr	-24 642	-10 134
Årets resultat	tkr	-11 708	2
Balansomslutning	tkr	872 276	0
Bokfört värde byggnader och mark	tkr	696 986	696 250
Eget kapital		70 914	70 126
Långfristiga skulder	tkr	766 326	698 877
Genomsnittlig ränta	%	2,63	3,03
Borgensavgift	%	0,25	0,25
Lån säkrade med räntederivat	tkr	355 000	355 000
Över-/undervärde räntederivat	tkr	-22 530	-43 438
Soliditet inkl obeskattade reserver	%	8,13	9,85
Kassalikviditet	%	101,18	208,94
Självfinansieringsgrad av investeringar	%	28,88	-29,83
Yta förvaltade bostäder	kvm	25 701	25 701
Yta förvaltade lokaler	kvm	51 900	51 323
Antal förvaltade lägenheter	st	381	381
Underhåll per kvm bostäder	kr/kvm	246	211
Underhåll per kvm lokaler	kr/kvm	97	148
Genomsnittligt anställda	st	20,03	23,67
Antal anställda personer per siste dec.	st	20,00	20,00
Antal anställda kvinnor per siste dec.	st	4,00	3,00
Antal mottagna felanmälningar	st	2 554	
Total konsumerad elenergi	MWh	6 538	6 492
Total producerad elenergi	MWh	4 389	4 393
Andel av elenergi som är egenproducerad	%	67,13	67,68
Antal anslutna kunder till Öckerö nät	st	624	

v



Våra fastigheter

2014050904863

Bostäder

Benämning	Adress	Antal lgh	År	Yta
Almelunden bostäder	Almelunden 18	2	1957	122
Höge Köl	Bergmansväg 14-16	12	2004	800
Bergmans väg	Bergmansväg 17-57	21	1990	1 659
Brattelyckan bostäder	Brattelyckan 35 A-B	2	1946	149
Breviksängar	Breviksängar 1 -50	20	2010	1 428
Byns väg 12, fd lärarbostad	Byns väg 12 A-C	3	1946	167
Byns väg 14, fd skola	Byns väg 14	4	1930	297
Bäckevägen	Bäckevägen 45	9	1999	630
Hedens by bostäder	Hedens by 1-53	48	1990	2 865
Heinövägen 39 A-B	Heinövägen 39 A-B	2	1998	103
Intagsvägen	Intagsvägen 13-17	8	1989	515
Koster och Korvettvägen	Kosterv. 1-37, Korvettv. 2-12	29	1982	2 264
Lindeviks- och Ytterskärsv.	Lindeviksv. 5, Ytterskärsv. 8	6	1989	374
Minkeberg	Minkeberg 11-56	46	1989	3 515
Måbärsvägen	Måbärsvägen 7-23	9	1982	788
Rödvägen 21	Rödvägen 21 A-D	4	1948	200
Smörblomsvägen bostäder	Smörblomsvägen 4-46	22	1991	1 292
Solhöjden lägenheter	Solhöjden 2-37	65	1974 / 2008	3 946
Stora vägen	Stora vägen 67 A-H	8	1998	324
Svanvägen	Svanvägen 1-12	12	1989	764
Sörängsvägen	Sörängsvägen 1 A-E	5	1983	245
Tallvägen	Tallvägen 2-58	29	1984	2 057
Trålvägen	Trålvägen 2-12	6	1990	382
Valenvägen 1	Valenvägen 1 A-F	6	1925	549
Valenvägen 5	Valenvägen 5 A-B	2	1940	197
Västergårdsvägen 17	Västergårdsvägen 17	1	1957	69
		381		25 701

Kommersiella lokaler

Benämning	Adress	År	Yta
Almelunden Sjöstjärnan	Almelunden 16	1946	165
Björkdungen	Kyrkvägen 8	1920	188
Börsvikshuset	Norgårdsvägen 10 A-C	1984	1 162
Ekelunden Kontorshotell	Ekelundsvägen 20	1995	680
Norgårdsvägen 12	Norgårdsvägen 12	1940	100
Sjöbodan			180
Västergårdsvägen 17	Västergårdsvägen 17	1957	93
Öckerö vårdcentral	Björnhuvudsv 54	1980	1 165
Öckerövägen 94	Öckerövägen 94	1950	201
			3 934

v

[Handwritten signatures and notes]

2014050904864

Kommunala lokaler

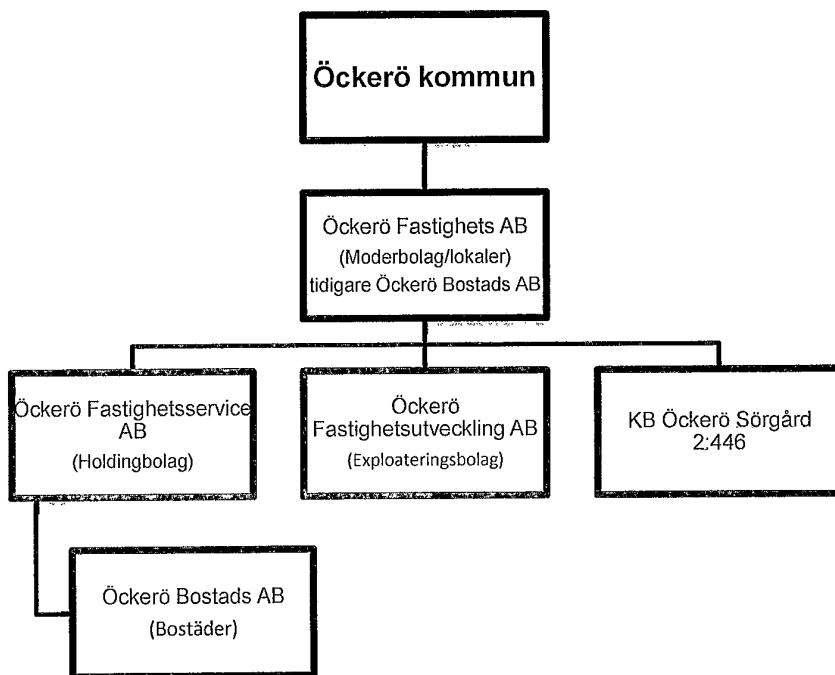
Benämning	Adress	År	Yta
Allhuset	Kaplanvägen 1, Bankevägen	2010	580
Almelunden paviljongen	Almelunden 17	1967	364
Ankaret	Skolvägen 3	1965 / 1952	1 119
Bergagårdsskolan	Kvarnbergsvägen 2-4	1982	4 857
Bergmans grupphem	Bergmansväg 10-14	1989	2 230
Bergmans moduler	Bergmansväg 10-14	2013	344
Biblioteket och hörsalen	Sockenvägen 4	1990	1 689
Björnhuvudsvägen 33	Björnhuvudsv 33	1910	90
Brattebergsskolan	Brattevägen 34	1965	6 166
Brattelyckan förskola	Brattelyckan 35	1965	170
Centralförrådet	Lammholmsvägen 6	1988	1 467
Fotö skola	Egnahemsvägen 21	1953	1 177
Hedens by specialboende	Hedens by 13-17	1990	374
Hedens by 54 grupphem	Hedens by 54	1990	421
Hedens by servicecentral ¹	Strandvägen 35	1991 / 2002	1 771
Hedens kultur och idrottshall	Heinövägen 79	2008	1 550
Hedens skola	Heinövägen 89	2000	3 100
Heinövägens grupphem	Heinövägen 39 C-H	1998	427
Hälsö förskola	Stuvövägen 12	1989	192
Hälsö skola	Brantbacken 7	1960	456
Högåsen	Kaplanv 1, Bankev	1977	752
Ishallen	Prästängen 1-2	1973	4 328
Kalvsunds skola	Gamla vägen 51	1950	424
Kaprifolen	Munkevägen 8	1980	488
Knippla föreningsgård	Lökekullsvägen 12	1945	136
Knippla skola	Tranbärsvägen 36	1954	1 176
Kommunhuset	Sockenvägen 13	2007	2 280
Kompassen	Kaplanvägen 7	1991	652
Kontor Lammholmen	Lammholmsvägen 8 A	2007	324
Minnestensskolan	Skärhamnsås 1	1930	539
Nästet	Minkebergsvägen 7	2008	200
Optimisten	Byalagsvägen 8	1919	100
Prästängens idrottsplats	Prästängen	2012	16 495
Räddningsstation	Stranden 12	1978	1 346
Smörblomsvägen	Smörblomsvägen 2	1991	299
Sockenvägen 2	Sockenvägen 2	1929	405
Solhagen	Västergårdsv 19	1984	487
Solhöjdens servicehus	Sörgårdsvägen 63	1973	7 066
Spindeln	Strandvägen 18	1965	144
Tumlaren	Tumlarestigen 9	1952	150
Valenvägen 9	Valenvägen 9	1959	112
Vipekärr	Heinövägen 10	1975	964
Västergårdsskolan	Västergårdsvägen 25	1975	1 765
Västergårdsskolans moduler	Västergårdsvägen 25	2013	233
Öckerö Hamnplan			4 226
Öckerö Nya Förskola	Brattevägen 34	2012	320

64 461 ✓

¹ Används gemensamt med kommersiell aktör

2014050904865

Koncernorganisation 2014



Fastigheter

Öckerö Fastighets AB	Öckerö Bostads AB	Öckerö Fastighetsutv. AB
Allhuset	Kommunhuset	Bergmans väg
Almelunden bostäder	Kompassen	Byns väg 12, fd lärarbostad
Almelunden paviljongen	Lager Strandvägen 30	Byns väg 14, fd skola
Almelunden Sjöstjärnan	Medborgarkontor Kalvsund	Bäckevägen
Ankaret	Minnestensskolan	Hedens by specialboende
Bergagårdsskolan	Måbärsvägen	Hedens by 54 gruppem
Bergmans gruppem	Norgårdsvägen 12	Hedens by bostäder
Bergmans moduler	Nästet	Heinövägen 39 A-B
Biblioteket och hörsalen	Optimisten	Heinövägens gruppem
Björkdungen	Postlokal Hönö Pinan	Höge Köi
Björnhuvudsvägen 21	Prästängens idrottsplats	Intagsvägen
Björnhuvudsvägen 33	Räddningsstation	Kosterv. och Korvettv.
Brattebergsskolan	Rödvägen 21	Lindeviksv. och Ytterskärsv.
Brattelyckan bostäder	Sjöbodan	Minkeberg
Brattelyckan förskola	Sockenvägen 2	Smörblomsvägen bostäder
Börsvikshuset	Solhagen	Smörblomsvägens servicehus
Centralförrådet	Solhöjdens servicehus	Solhöjden lägenheter
Ekelunden Kontorshotell	Spindeln	Stora vägen
Fotö skola	Tumlaren	Svanvägen
Hedens by servicecentral	Valenvägen 1	Sörängsvägen
Hedens kultur och idrottshall	Valenvägen 5	Tallvägen
Hedens skola	Valenvägen 9	Trålvägen
Hälsö förskola	Vindkraftverk Fåleberg	
Hälsö skola	Vipekärr	
Högåsen	Västergårdsskolan	
Hönö vårdcentral & bostäder	Västergårdsskolans moduler	
Ishallen	Västergårdsvägen 17	
Kalvsunds skola	Öckerö Hamnplan	
Kaprifolen	Öckerö Nya Förskola	
Kontor Lammholmen	Öckerö vårdcentral	
Knippla föreningsgård	Öckerövägen 94	
Knippla skola		

✓

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Koncernbolag

2014050904866

Resultaträkningar i korthet (tkr)

	Öckerö Fastigh. AB	Öckerö Fast. utv. AB	KB Öckerö Sörgård	Öckerö Bostads AB
Omsättning	81 713	0	1 046	0
Rörelsens kostnader	-79 500	-7	-518	0
Rörelseresultat	2 213	-7	528	0
Finansiella poster	-26 855	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-24 642	-7	528	0
Bokslutsdispositioner	11 633	0	0	0
Skatt på årets resultat	1 301	0	0	0
Årets resultat	-11 708	-7	528	0

Balansräkningar i korthet (tkr)

	Öckerö Fastigh. AB	Öckerö Fast. utv. AB	KB Öckerö Sörgård	Öckerö Bostads AB
Materiella anläggningstillgångar	791 322	310	4 510	1 471
Finansiella anläggningstillgångar	48 104	0	0	0
Omsättningstillgångar	32 850	2 206	3 315	40 286
	872 276	2 516	7 825	41 757
Eget kapital	70 914	2 043	6 004	40 050
Obeskattade reserver	0	0	0	0
Avsättningar	2 568	0	0	0
Långfristiga skulder	766 326	0	0	0
Kortfristiga skulder	32 468	473	1 821	1 707
	872 276	2 516	7 825	41 757

- Inga koncerninterna mellanhavanden är eliminerade i ovanstående sammanställningar
- Öckerö Bostads AB har ej granskats av extern revisor då första upprättade bokslutet görs per 2014-12-31

v

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Öckerö kommun innehar 37 745 aktier (100 %) i Öckerö Fastighets AB. Detta är bolagets nittonde förvaltningsår.

Öckerö Fastighets AB äger Öckerö Fastighetsutveckling AB, Öckerö Fastighetsservice AB och är komplementärdelägare till KB Öckerö Sörgård 2:446. Dotterbolagens omsättning i form av hyresintäkter är mindre än två procent av moderbolagets omsättning. Dotterbolagens effekt på balansräkningen vid upprättande av koncernredovisning är marginell. Med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap § 5 har Öckerö Fastighets AB därför inte upprättat någon koncernredovisning för räkenskapsåret 2013.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	80 945	74 614	71 128	67 543	66 699
Resultat efter finansiella poster	-24 642	-10 134	-3 328	17 355	4 828
Nettomarginal (%)	-30	-14	-5	26	7
Balansomslutning	872 276	803 873	791 347	701 349	689 559
Soliditet (%)	8	10	10	12	10

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

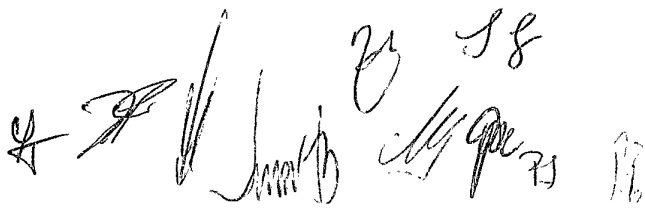
Ordinarie ledamöter

Kenth Pettersson, ordförande
Johan Utbult, 1:e vice ordförande
Morgan Simonsson, 2:e vice ordförande
Gunnar Alexandersson, ledamot
Lena Berglund, ledamot
Rolf Edvardsson, ledamot
Stefan Granstav, ledamot
Peter Johansson, ledamot
Arne Lernhag, ledamot

Lennart Johnsson, vd

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

Hans Gavin, auktoriserad revisor (Ernst & Young AB)
Paul Magnusson, lekmannarevisor
Håkan Beskow, lekmannarevisor



Information om verksamheten

Mål med verksamheten

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

Resultat och finansiell ställning

För år 2013 uppgår resultat före bokslutsdispositioner och skatt till -24,6 mnkr (-10,1 mnkr). I resultatet ingår en tillkommande avskrivning av Brattebergsskolan om 10,4 mnkr samt nedskrivning av andelarna i KB Sörgård om 7,0 mnkr. Soliditeten var vid årets slut 8,1 % (9,9 %).

Koncernbildning

I juni 2013 beslutade Öckerö kommuns fullmäktige att dela upp bolaget i en koncern där fastigheter med i huvudsak bostäder läggs i ett separat bolag, Öckerö Bostads AB. Samtidigt byter nuvarande moderbolag namn till Öckerö Fastighets AB. Dessutom skapas ett nytt bolag med uppgift att förädla exploateringsfastigheter men namnet Öckerö Fastighetsutveckling AB. Transaktioner av fastigheter genomfördes i januari 2014 och betalning skedde mot upprättade reverser.

I december hölls extra bolagsstämmor i koncernbolagen där nya bolagsordningar och ägardirektiv beslutades vilka tidigare antagits av Öckerö kommuns fullmäktige. Alla koncernbolag, utom KB Öckerö Sörgård 2:446, kommer att bemannas av samma styrelseledamöter. Under 2014 beräknas KB Öckerö Sörgård 2:446 att likvideras och fastigheten Börshuset säljas till moderbolaget.

Fastighetsförvaltning

Vid verksamhetsårets slut förvaltade Öckerö Fastighets AB utgång ca 26 000 kvm bostadsyta, ca 52 000 kvm lokalyta och ca 16 000 kvm yta för idrottsanläggningen Prästängen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivet belopp. Fordon, maskiner, redskap, inventarier och lager är försäkrade till betryggande belopp.

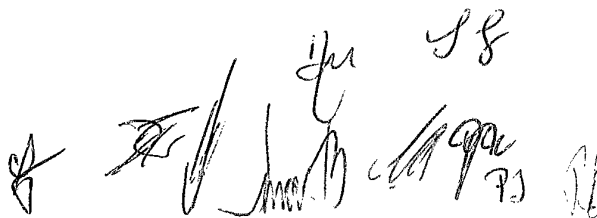
Underhållsprojekt och investeringar

Kostnaden för underhåll uppgår under 2013 till 11,3 mnkr vilket motsvarar 133 kr/kvm. Under året har målningsarbeten genomförts på bl.a. Smörblomsvägen, Minkeberg och Bäckevägen. Under våren skedde en större vattenläcka på Måbärsvägen vilket inneburit betydande sanerings och återställningsarbeten. Under hösten och vintern genomförs ett större fasadbyte på Byns väg på Rörö.

Avseende lokaler har bland annat nytt golv lagts i klassrum på Brattebergsskolan samt renoveringsarbeten genomförts avseende matsalen på Bergagårdsskolan. Dessutom har fasaden renoverats med målnings- och plåtarbeten på traskolan på Bergagårdsskolan.

I juli flyttade vuxenpsykiatri in i större och renoverade lokaler i Börshuset, vilken ägs av dotterbolaget KB Öckerö Sörgård 2:446. Under hösten genomfördes en ombyggnation och varumärkesrenovering i folktandvårdens lokaler i Börsvikshuset.

Under vintern genomförs byggnationen av ny vårdcentral på Hönö inklusive 6 lägenheter. Inflyttning i bostadslägenheterna och lokalerna beräknas ske mars 2014. Under sommaren genomfördes om- och tillbyggnad av Fotö skola med inflyttning till höstterminen 2013. Under året har affärsområdet Öckerö nät fortsatt byggnationen av fiber på Öckerö.



Marknad - uthyrningsläget

Vid årets slut fanns 619 kvm outhyrt i bolagets bestånd. Företagets uthyrningssituation är god och inkomstborfallen låga.

Hysesjusteringar

Hyreshöjningen för lägenheter blev efter genomförda förhandlingar med Hyresgästföreningen 2,7 % för de med varmhyra och 1,75 % för de med kallhyra. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal.

Personal

Företaget hade vid årets utgång 19 tillsvidareanställda varav 3 kvinnor och 16 män. Av dessa var 11 tjänstemän och 8 kollektivanställda.

Finansiering

Bolagets övergripande målsättning med företagets finansiella strategi är att säkerställa en långsiktig och stabil kapitalförsörjning, samt att uppnå bästa möjliga finansnetto. Räntebindning och kapitalbindning har frikopplats från varandra för de enskilda lånen. Detta ger möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningen och bättre möta förändringarna på räntemarknaden.

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets kreditgivare. Rådande skillnader i kreditmarginaler mellan korta och långa kapitalbindningstider har dock föranlett bolaget att teckna korta kreditavtal. Med rådande osäkerhet på räntemarknaden behöver räntebindningstiden förlängas vilket uppnåtts via köp av ränteswapar. En väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen uppnås genom användandet av ränteswapar. Under året ändrades finanspolicyn av fullmäktige och av bolagets styrelse så att en genomsnittlig räntebindningstid upp till 7 år tillåts.

Utestående ränteswapar uppgick vid bokslutet till 355 mnkr (355 mnkr). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,28 år (4,14 år) och årets genomsnittsränta inklusive effekter av ränteswaparna uppgick till 2,63 % (3,03 %) exklusive kommunal borgensavgift.

Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgick bokslutet till -22,6 mnkr (-43,4 mnkr). Undervärdet representerar den kostnad som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om långa räntebindningstider valts istället. Undervärdet elimineras löpande om respektive ränteswapavtal kvarstår till respektive slutförfalldatum.

Om räntan skulle öka med en procentenhet över marknadens förväntningar vid tidpunkt för bokslutet skulle det innebära ökade räntekostnader om 3,8 mnkr för bolaget. Samtidigt skulle ränteswaparnas undervärde minska till 0,8 mnkr.

Värdering av fastighetsbeståndet

Under föregående år värderade bolagets samtliga fastigheter. Det konstaterades då att det för enskilda objekt finns såväl under- som övervärden och att den sammantagna värderingen indikerar på att de bokförda värdena kan överstiga en marknadsvärdering. I samband med detta genomfördes ett arbete med bolagets största hyresgäst Öckerö kommun att skriva nya avtal med bland annat ändrade hyreskostnader och bindningstider vilket under 2014 kommer resultera i ökade hyresintäkter om 4 mnkr. Bedömningen är fortfarande att fastighetsbeståndets värde över tid, efter genomförda åtgärder, kommer att överstiga de bokförda värdena varför styrelsens åsikt är att en nedskrivning i årets bokslut ej heller är nödvändigt.

[Handwritten signatures and initials]

2014050904870

Miljöarbete

Sedan januari 2010 är företaget miljödiplomerat och under året genomfördes en miljörevision vilket resulterade till fortsatt diplomering. Miljöarbetet bedrivs idag som en integrerad del av den ordinarie verksamheten.

Under hösten påbörjades en rekonstruktion av företaget som sålt vindkraftverket i Fåleberg, Mariestads kommun. Detta innebär en osäkerhet kring garantier och serviceåtaganden då bolagets motpart varit i en rekonstruktionsfas.

Under året fanns planer att ta bort undantaget från energibeskattning då producerad el används i den egna verksamheten. Detta hade inneburit väsentligen högre energikostnader för bolaget men förslaget har ännu inte nått riksdagen för beslut. Bolaget gör bedömningen att investeringen kan försvaras varför någon nedskrivning av bokfört värde ej är genomfört i årets bokslut.

Utsikter inför framtiden

Bolaget redovisar även under 2013 negativt resultat innan bokslutsdispositioner och skatt. Under året antog styrelsen en handlingsplan för att förbättra resultatet i bolaget. Bolaget kommer från 2014 att erhålla 4 mnkr mer i hyra från Öckerö kommun och ägaren har också tillfört 12,5 mnkr i ägartillskott för att stärka bolagets egna kapital. Tillskottet skedde genom kvittning av återstående reversskuld till kommunen.

Bolaget kommer fortsatt arbeta med att minimera risken för framtida ränteförändringar genom att vara fortsatt aktiva på marknaden för ränteswapar. Då det finns utrymme inom finanspolicyn att förlänga den genomsnittliga räntebindningstiden kan ytterligare ränteswapar komma att anskaffas under 2014 för att säkra att eventuella förändringar av marknadsräntan får mindre påverkan på bolagets räntekostnader än om ingen säkring funnits. Det rådande låga ränteläget innebär goda möjligheter att förlänga räntebindningstiden med fördelaktiga avtalsförhållanden.

Under 2014 genomför Öckerö kommun en större förändring av sophantering inom kommunen där hushållsavfall skall samla in matavfall för att omvandla det till biogas och miljövänligt biogödsel. För bolaget innebär det att miljöhus kommer att behöva byggas i flera av bostadsområdena. Utformning av dessa har gjorts i samråd med representanter från Hyresgästföreningen. Under 2014 kommer ett visst fokus ligga på markarbeten inom bostadsområdena. Avseende lokaler genomförs en större översyn av lekplatser.

Under 2014 fortsätter programarbetet med nya framtida skollokaler tillsammans med Öckerö kommun. Planen är att Hedenskolan byggs om- och till med planerad byggstart hösten 2014 och inflytt 2015 och att Brattebergsskolan rivs och byggs på nytt med inflytt 2016. Projektet är det största i bolagets historia och genomförs genom så kallad partnering där entreprenör följer projektet från programarbete tills slutbesiktning och garantiperiod.

K3 och komponentredovisning

Från 2014 avser bolaget att redovisa enligt bokföringsnämndens allmänna råd 2012:5, det så kallade K3-reglementet. Då bolaget fortfarande är att anse som mindre enligt aktiebolagslagens definition kan bolaget välja att redovisa antingen enligt K2, K3 eller K4. Bolaget har tagit beslutet att från 2014 redovisa enligt K3. Detta innebär bland annat att samtliga fastigheter ska delas upp i betydande komponenter och att varje komponent ska skrivas av under respektive bedömd nyttjandeperiod.

Under sommaren och hösten inventerades därför samtliga fastigheter och betydande komponenter identifierades. Bolaget har valt att dela upp fastigheterna i totalt 15 exklusive mark och markanläggningar. Dessa kommer att skrivas av mellan 3 och 120 år baserat på en individuell bedömning.

[Handwritten signatures and initials]

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 627 386
årets förlust	-11 707 880

32 919 506

disponeras så att

i ny räkning överföres	32 919 506
------------------------	------------

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

✓

2014050904871

[Handwritten signatures and initials]

2014050904872

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	80 944 633	74 614 371
Övriga rörelseintäkter	1	768 592	6 472 367
		81 713 225	81 086 738
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2	-28 735 045	-30 364 012
Övriga externa kostnader		-9 177 941	-9 549 697
Personalkostnader	3	-13 932 004	-13 502 120
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-27 655 272	-16 062 398
		-79 500 262	-69 478 227
Rörelseresultat		2 212 963	11 608 511
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	528 212	330 582
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		689 903	291 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-28 073 033	-22 364 623
		-26 854 918	-21 742 272
Resultat efter finansiella poster		-24 641 955	-10 133 761
Bokslutsdispositioner	7	11 632 916	9 120 000
Resultat före skatt		-13 009 039	-1 013 761
Skatt på årets resultat	8	1 301 159	1 016 130
Årets resultat		-11 707 880	2 369

[Handwritten signatures and initials]

20140509004873

Balansräkning

Not 2013-12-31 2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	696 985 741	696 250 058
Inventarier, verktyg och installationer	10	34 066 052	35 009 652
Konst		298 606	298 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	59 971 552	19 285 887
		791 321 951	750 844 203

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	12	48 103 706	12 562 368
--------------------------	----	------------	------------

Summa anläggningstillgångar

839 425 657 763 406 571

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 416 170	499 584
Skattefordringar		2 180	283 704
Övriga fordringar		197 863	87 464
Fordringar på koncernföretag		163 327	431 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 502 677	961 567
		5 282 217	2 264 181

Kassa och bank

13 27 568 269 38 202 123

Summa omsättningstillgångar

32 850 486 40 466 304

SUMMA TILLGÅNGAR

872 276 143 803 872 875

v

[Handwritten signatures and initials]

2014050904874

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, kvotvärde 1 000		37 745 000	37 745 000
Reservfond		249 000	249 000
		37 994 000	37 994 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		44 627 386	32 129 581
Årets resultat		-11 707 880	2 369
		32 919 506	32 131 950
Summa eget kapital		70 913 506	70 125 950
Obeskattade reserver	15	0	11 632 916
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	16	2 568 338	3 869 497
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		766 326 185	686 326 185
Skulder till koncernföretag		0	12 551 000
Summa långfristiga skulder		766 326 185	698 877 185
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 556 183	3 749 602
Skulder Öckerö kommun	18	2 144 948	6 586 371
Övriga skulder		1 320 188	507 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	19 446 795	8 523 995
Summa kortfristiga skulder		32 468 114	19 367 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		872 276 143	803 872 875
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		0	0
		0	0
Ansvarsförbindelser	20	202 782	194 079

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

2014050904875

Kassaflödesanalys

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-24 641 955	-10 133 761
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34 265 389	16 107 352
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9 623 434	5 973 591
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-2 916 586	-316 439
Förändring av kortfristiga fordringar	-101 450	706 889
Förändring av leverantörsskulder	5 806 581	-14 333 465
Förändring av kortfristiga skulder	7 294 206	-906 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 706 185	-8 876 305
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-67 543 914	-29 234 372
Investeringar i inventarier och verktyg	-690 560	-519 397
Förändring andelar koncernföretag	-42 050 000	0
kassaflöde från investeringsverksamheten	-110 284 474	-29 753 769
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	2 500 000
Upptagna lån	80 000 000	35 400 000
Amortering av lån	-12 551 000	0
Erhållna aktieägartillskott	12 495 435	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	79 944 435	37 900 000
Årets kassaflöde	-10 633 854	-730 074
Likvida medel vid årets början	38 202 123	38 932 197
Likvida medel vid årets slut	27 568 269	38 202 123

v

Tilläggsupplysningar

Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för större företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Från 2014 kommer bolaget att redovisa enligt BFNAR 2012:1 (K3). Samtliga fastigheter har inventerats under året och kommer från 2014 att delas upp i komponenter.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader görs enligt plan med 1,1 - 3 procent för byggnader samt 5 procent för markanläggningar per år på anskaffningsvärde och eventuell uppskrivning. Avskrivningar på inventarier beräknas på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningar på inventarier har skett med 10 till 20 procent per år.

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.

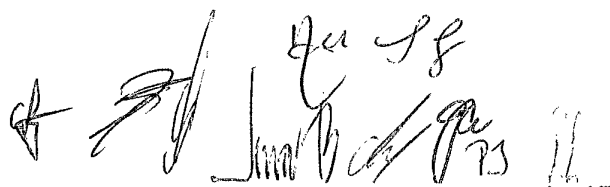
Finansiella instrument och derivat

Kostnader för derivat nettoredovisas 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 sk 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 kommun

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.

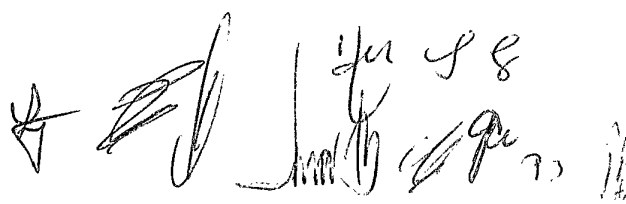
Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2013	2012
Nettoomsättningen uppdelad på intäktslag		
Hysesintäkter bostäder	25 077 128	24 313 641
Hysesintäkter lokaler	53 404 729	49 196 835
Bränsle, parkering, VA mm	1 114 925	1 103 895
Övriga rörelseintäkter	2 116 443	3 434 734
Avyttring av anläggningstillgångar	0	3 037 633
	81 713 225	81 086 738

Not 2 Drifts och underhållskostnader

	2013	2012
Driftskostnader	15 356 740	16 763 432
Underhållskostnader	11 336 715	11 924 239
Fastighetsskatt och fastighetsavgift innevarande år	1 935 067	1 676 341
Fastighetsskatt och fastighetsavgift tillkommande föregående år	106 523	0
	28 735 045	30 364 012



2014050904878

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2013	2012
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3,03	4,67
Män	17,01	19,00
	20,03	23,67
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 164 463	1 365 400
Övriga anställda	8 586 125	8 395 355
	9 750 588	9 760 755
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	207 800	128 801
Pensionskostnader för övriga anställda	871 200	653 725
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 054 919	2 988 827
	4 133 919	3 771 353
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 884 507	13 532 108
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	11%	22%
Andel män i styrelsen	89%	78%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

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

Not 4 Avskrivningar

	2013	2012
Avskrivningar byggnader	12 635 319	12 821 128
Tillkommande avskrivningar byggnader som avses att rivas	10 433 333	0
Avskrivningar markanläggningar	1 874 171	1 073 570
Avskrivningar inventarier och transportmedel	2 712 449	2 167 700
	27 655 272	16 062 398

Not 5 Resultat från finansiella investeringar

	2013	2012
Resultatandel KB Öckerö Sörgård	528 212	330 582
	528 212	330 582



2014050904879

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	19 291 863	20 642 485
Borgensavgift	1 740 815	1 715 815
Nedskrivning andelar koncernföretag	7 036 875	0
Övriga finansiella kostnader	3 480	6 323
	28 073 033	22 364 623

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2013	2012
Återföring av obeskattade reserver	11 632 916	9 120 000
	11 632 916	9 120 000

Not 8 Skatt på årets resultat

	2013	2012
Skatt på årets resultat	0	0
Skattekonsekvens av ändrad bolagsskatt	0	798 791
Uppskjuten skatt hänförlig till underskott	115 417	1 543 774
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	1 185 742	-1 326 435
	1 301 159	1 016 130

Underskottsavdraget uppgår till 14 913 334 (14 388 711 kr)

Not 9 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	805 110 003	753 536 334
Inköp	0	2 549 700
Försäljningar/utrangeringar	0	-379 005
Omklassificeringar/bidrag	25 678 506	49 402 974
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	830 788 509	805 110 003
Ingående avskrivningar	-108 859 945	-94 968 717
Försäljningar/utrangeringar	0	3 470
Årets avskrivningar	-24 942 823	-13 894 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 802 768	-108 859 945
Utgående redovisat värde	696 985 741	696 250 058
Bokfört värde byggnader	628 537 234	627 801 551
Bokfört värde mark	68 448 507	68 448 507
	696 985 741	696 250 058

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 31 977 334 kr. Förra året (26 933 855). Årets omklassificeringar består av omföring från projekt.

2014050904880

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	41 235 063	5 589 298
Inköp	690 560	519 397
Försäljningar/utrangeringar	-236 779	
Omklassificeringar	1 179 743	35 126 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 868 587	41 235 063
Ingående avskrivningar	-6 225 411	-4 057 711
Försäljningar/utrangeringar	106 342	
Årets avskrivningar	-2 683 466	-2 167 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 802 535	-6 225 411
Utgående redovisat värde	34 066 052	35 009 652

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 till 10 år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 285 887	77 130 557
Inköp	69 222 143	31 885 706
Överfört till byggnader	-25 678 506	-49 402 974
Överfört till koncernfordringar	-1 471 293	0
Överfört till inventarier	-1 179 743	-35 126 368
Projekt som kostnadsförts	-206 936	-5 201 034
59 971 552	19 285 887	

Not 12 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	2013-12-31	2012-12-31
KB Öckerö Sörgård 2:446	100%	100%	100	6 003 706	12 512 368
Öck. Fastighetsutveckling AB	100%	100%	500	2 050 000	50 000
Öck. Fastighetservice AB	100%	100%	50 000	40 050 000	0
				48 103 706	12 562 368

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
KB Öckerö Sörgård 2:446	916838-1722	Öckerö	6 003 706	528 212
Öck. Fastighetsutveckling AB	556871-8760	Öckerö	2 042 500	-6 500
Öck. Fastighetservice AB	556943-5018	Sundsvall	40 050 000	0

Not 13 Checkräkningskredit

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000

Not 14 Förändring av eget kapital

2014050904881

Antal aktier:	37 745				
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 745 000	249 000	32 129 581	2 369	70 125 950
Ägartillskott			12 495 436		12 495 436
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			2 369	-2 369	0
Årets resultat				-11 707 880	-11 707 880
Belopp vid årets utgång	37 745 000	249 000	44 627 386	-11 707 880	70 913 506

Not 15 Obeskattade reserver

	2013-12-31	2012-12-31
Överavskrivningar	0	11 632 916
	0	11 632 916

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

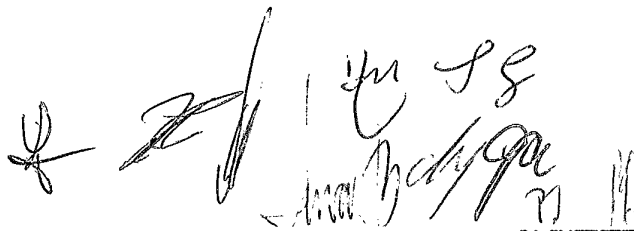
	2013-12-31	2012-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	3 280 933	3 165 516
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-5 849 271	-7 035 013
	-2 568 338	-3 869 497

Not 17 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	766 326 185	686 326 185
	766 326 185	686 326 185
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	0	12 551 000
	0	12 551 000

Lån löper ut enligt avtal under perioden 1 till 5 år men beräknas förlängas. Lån som förfaller senare än 5 år avser lån till Öckerö kommun. Dessa har ingen förfalldatum.

v



2014050904882

Not 18 Skulder/fordringar Öckerö kommun

2013-12-31 **2012-12-31**

Skulder Öckerö kommun	2 144 948	6 586 371
	2 144 948	6 586 371

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

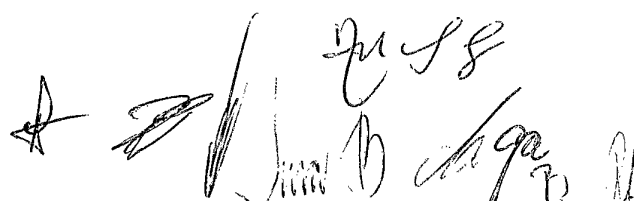
2013-12-31 **2012-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter	4 350 754	306 107
Upplupna semesterlöner	1 143 911	620 064
Upplupna sociala avgifter och särskild löneskatt	604 174	364 455
Upplupna räntekostnader	6 017 085	5 600 217
Övriga upplupna kostnader	7 330 871	1 633 152
	19 446 795	8 523 995

Not 20 Ansvarsförbindelser

2013-12-31 **2012-12-31**

Ansvar för skulder i KB Öckerö Sörgård 2:446	202 782	194 079
	202 782	194 079

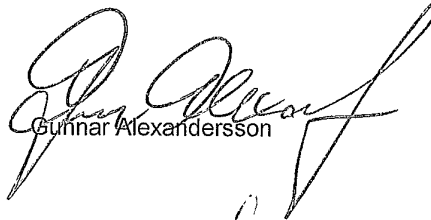


2014050904883

Öckerö den 18 mars 2014,



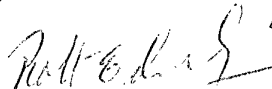
Kenth Pettersson
Ordförande



Gunnar Alexandersson



Lena Berglund



Rolf Edvardsson




Stefan Granstav



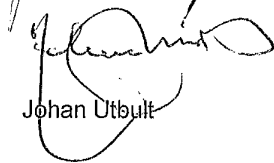
Peter Johansson



Arne Lernhag



Morgan Simonsson



Johan Utbult



Lennart Johnsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 8 april 2014



Hans Gavin
Auktoriserad revisor

2014050904884



FASTSTÄLLELSEINTYG RÄKENSKAPSÅR 2013

Öckerö Fastighets AB, organisationsnummer 556495-9665

Undertecknad styrelseledamot i Öckerö Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts av årsstämma 2014-04-14. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Öckerö, 2014-04-14

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Kenth Pettersson". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Kenth Pettersson
Styrelseordförande



2014050904885

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av för Öckerö Fastighets AB för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Öckerö Fastighets AB för 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 8 april 2014



Hans Gavin
Auktoriserad revisor

1. 1972-1973
2. 1974-1975



Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

PROTOKOLL

ÅRSSTÄMMA ÖCKERÖ FASTIGHETS AB. 555495-9665

Plats: Öckerö Bostads AB: s kontor, Lammholmsvägen 8

Tid: 2014-04-14

§ 1 Stämmans öppnande

§ 2 Val av ordförande vid stämman

Till ordförande vid stämman valdes Kenth Pettersson.

§ 3 Upprättande och godkännande av röstlängd

Namn	Antal aktier/röster
Bengt Olausson såsom företrädare för ägaren Öckerö kommun i enlighet med fullmäktigebeslut 2010 Kf § 102	37745/37745

Närvarande styrelseledamöter

Kenth Pettersson
Lena Berglund
Rolf Edvardsson
Peter Johansson
Arne Lernhag
Johan Utbult
Hans Karlsson

Frånvarande styrelseledamöter

Gunnar Alexandersson
Stefan Granstav
Morgan Simonsson

Lennart Johnsson
Hans Andreasson

Samtliga aktier/röster var representerade på stämman.
Röstlängden godkändes.

§ 4 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes

§ 5 **Val av en eller två justeringspersoner**

Att justera protokollet jämte Kenth Pettersson utsågs Rolf Edvardsson.

§ 6 **Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad**

Stämman konstaterades sammankallad i laga ordning.

§ 7 **Framläggande av årsredovisning, revisionsberättelse och lekmannarevisorernas granskningsrapport**

Stämman förelades av styrelsen godkänd verksamhetsberättelse och revisionsberättelse enl. bilaga 1.

§ 8 **Beslut om:**

- a) Stämman beslöt att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna enligt bilaga 1.
- b) Stämman beslöt att årets vinst disponeras i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.
- c) Stämman beslöt bevilja styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

§ 9 **Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorn och lekmannarevisorerna**

Koncernarvode till styrelsens ledamöter samt lekmannarevisorer beslutades utgå enligt gällande norm i förhållande till kommunalrådsarvodet.

§ 10 **Anmälan av val av styrelseledamöter som enligt § 8 förrättats av kommunfullmäktige**

Val av styrelseledamöter

Kenth Pettersson	ordförande
Johan Utbult	1: e vice ordförande
Morgan Simonsson	2: e vice ordförande
Gunnar Alexandersson	
Lena Berglund	
Rolf Edvardsson	
Stefan Granstav	
Peter Johansson	
Arne Lernhag	

§ 11 **Anmälan av val av lekmannarevisorer som enligt § 11 förrättats av kommunfullmäktige**

Val av lekmannarevisorer

Paul Magnusson
Håkan Beskow

§ 12 Val av revisor och revisorssuppleant**Val av revisorer**

Till revisorer vid föregående årsstämma valdes:

Hans Gavin Auktoriserad revisor Ernst & Young

Ernst & Young med Hans Gavin som ansvarig revisor valdes vid föregående års årsstämma för period till bolagsstämma för räkenskapsår som avslutas per 2014-12-31.

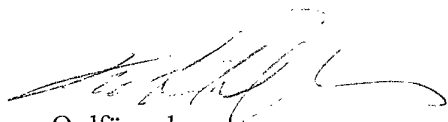
§ 13 Annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

Inget sådant ärende behandlades.

§ 14 Avslutning

Ordf. Kenth Pettersson tackade de närvarande och förklarade stämman avslutad

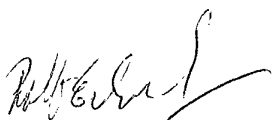
Öckerö 2014-04-14



Ordförande
Kenth Pettersson



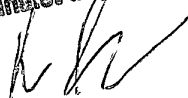
Protokollförare
Hans Andreasson



Justeringsman
Rolf Edvardsson

BOLAGSVERKET

2014-05-08

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Öckerö Fastighets AB
Till Öckerö kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr 556495-9665

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2013. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

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

Öckerö 2014-03-26



Paul Magnusson
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor



Håkan Beskow
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor