

Årsredovisning
för
Öckerö Fastighetsutveckling AB

556871-8760

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Fastighetsutveckling AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.

Förvaltningsberättelse

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Öckerö Fastighets AB innehar 2 000 aktier (100 %) i Öckerö Fastighetsutveckling AB. Detta är bolagets tredje förvaltningsår.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 079	2 049	2 078	0	0
Resultat efter finansiella poster	25 633	-361	-327	-7	-1
Nettomarginal (%)	1 233	-18	-16	0	0
Balansomslutning	66 481	68 899	35 795	2 516	50
Soliditet (%)	3	2	5	81	98

Ägandeförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Öckerö Fastighets AB.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Ingvar Svensson, ordförande
Gunnar Alexandersson, 1:e vice ordförande
Jan-Åke Simonsson, 2:e vice ordförande
Maria Brauer
Peter Johansson
Max Lagrell
Arne Lernhag

Hans Andreasson, VD

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

Eva From, auktoriserad revisor (KPMG)
Paul Magnusson, lekmannarevisor
Håkan Beskow, lekmannarevisor

Bolagsinformation

Namn Öckerö Fastighetsutveckling AB
Organisationsnummer 556871-8760
Säte Öckerö kommun

Information om verksamheten

Resultat och finansiell ställning

För år 2016 uppgår resultat efter skatt till 628 tkr. Under december var 18 av de 20 lägenheterna i bostadsrättsföreningen Sandlyckevägen sålda. De två återstående lägenheterna ägs nu av Öckerö Fastighetsutveckling AB. Tack vare resultatet från entreprenaden av lägenheterna kan bolaget lämna ett koncernbidrag på 27 586 tkr.

Fastighetsförvaltning

Vid verksamhetsårets slut ägde Öckerö Fastighetsutveckling AB 1 428 kvm bostadsyta i 20 äganderättslägenheter på området Breviks ängar i Öckerö kommun samt 196 kvm bostadsyta i de 2 bostadsrättslägenheterna på Sandlyckevägen. Förvaltning av lägenheterna sker genom avtal med ägaren Öckerö Fastighets AB.

Underhållsprojekt och investeringar

Äganderätterna på Breviks ängar byggdes 2010 av dåvarande Öckerö Bostads AB (numer Öckerö Fastighets AB) och under 2012 genomfördes garantibesiktning och 2015 femårsbesiktning. Garantiåtgärderna avser arbeten på gemensamma ytor som förvaltas av samfällighetsföreningen. Åtgärderna har kostnadsförts under 2016-

Förvaltning av de totalt 50 äganderätterna i området sköts av Norra Breviks samfällighetsförening som ansvarar för samtliga gemensamhetsanläggningar. Öckerö Fastighetsutveckling AB är ägare av 20 av de 50 äganderätterna och har en röst på föreningsstämmorna utom i frågor som är av ekonomisk betydelse då bolaget har proportionellt antal röster som motsvarar antalet ägda lägenheter.

Marknad - uthyrningsläget

Vid årets slut var alla lägenheter uthyrda. Området är mycket populärt och uthyrning sker från Öckerö Fastighets ABs bostadskö.

Hysesjusteringar

Under 2016 genomfördes separata förhandlingar med Hyresgästföreningen kring hyrorna på Breviks ängar. Detta innebar ökning om 5 % per år i tre år.

Finansiering

Fastigheterna köptes av moderbolaget Öckerö Fastighets AB till skattemässigt restvärde och betalades via upprättade reverser.

Öckerö kommunfullmäktige har beviljat kommunal borgen för bolaget varför möjligheten till framtida upplåning bedöms som mycket goda.

Värdering av fastighetsbeståndet

Bedömningen är att fastighetsbeståndets värde över tid kommer att överstiga de bokförda värdena varför styrelsens åsikt är att en nedskrivning i årets bokslut inte är nödvändigt.

Utsikter inför framtiden

Bolagets syfte är att exploatera nya och befintliga fastigheter i koncernens bestånd. Under 2016 såldes lägenheterna i bostadsrättsföreningen Sandlyckevägen. Hyrorna på Breviks ängar höjs succesivt och ambitionen är att bolaget ska redovisa fortsatt positiva resultat.

Förslag till behandling av vinst

Styrelsen föreslår att ansamlad vinst (kronor):

balanserat resultat	-492 109
årets vinst	627 923
	135 814

behandlas så att

i ny räkning överföres 135 814

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning	1	2 079 303	2 049 266
Fastighetskostnader	2,3	-1 552 038	-692 456
Driftnetto		527 265	1 356 810
Avskrivningar	4	-550 640	-550 656
Bruttoresultat		-23 375	806 154
Central administration	3,5	-66 919	-240 291
Övriga rörelseintäkter	6	26 488 774	15
Rörelseresultat		26 398 480	565 878
Ränteintäkter och liknande resultatposter		587	549
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-765 959	-927 079
Resultat efter finansiella poster		25 633 108	-360 652
Bokslutsdispositioner	8	-24 825 516	0
Resultat före skatt		807 592	-360 652
Skatt på årets resultat	9	-179 669	79 398
Årets resultat		627 923	-281 254

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	31 923 316	32 473 956
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	722 701
		31 923 316	33 196 657
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	0	152 973
Övriga finansiella anläggningstillgångar	13	8 293 142	0
Summa anläggningstillgångar		40 216 458	33 349 630
Omsättningstillgångar			
Lager			
Pågående arbete	14	0	7 443 288
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 356	8 381
Skattefordringar		30 838	30 585
Övriga fordringar		0	10 010 000
Fordringar Öckerö kommun		236 304	0
Fordringar koncernföretag	17	270	270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		206 715	0
		477 483	10 049 236
Kassa och bank		25 787 075	18 056 624
Summa omsättningstillgångar		26 264 558	35 549 148
SUMMA TILLGÅNGAR		66 481 016	68 898 778

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
		2 000 000	2 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-492 109	-210 855
Årets resultat		627 923	-281 254
		135 814	-492 109
Summa eget kapital		2 135 814	1 507 891
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för skatter	12	26 696	0
Övriga avsättningar	16	4 010 000	0
Summa avsättningar		4 036 696	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	17	33 000 000	33 310 041
Summa långfristiga skulder		33 000 000	33 310 041
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 163 323	2 582 446
Skulder Öckerö kommun		0	1 126 174
Skulder koncernföretag	18	24 723 473	30 083 005
Övriga skulder		123 473	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	298 237	289 221
Summa kortfristiga skulder		27 308 506	34 080 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 481 016	68 898 778

Förändring av eget kapital

Antal aktier: 2 000
Kvotvärde: 1 000

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	2 000 000	0	-210 855	-281 254	1 507 891
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-281 254	281 254	0
Årets resultat			0	627 923	627 923
Belopp vid årets utgång	2 000 000	0	-492 109	627 923	2 135 814

Tilläggsupplysningar

Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Intäkter

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

Anläggningstillgångar / komponentredovisning

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

Pågående byggnadsprojekt som överstiger 5 mkr i utgift och där byggtiden uppgår till mer än sex månader aktiveras räntan löpande och utgör en del av anskaffningsvärdet.

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

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

	<i>Min år</i>	<i>Min år</i>	<i>Max %</i>	<i>Max år</i>
Stomme	1,0%	100	0,8%	120
Yttertak	1,0%	100	2,0%	50
Fasad	2,5%	40	2,0%	50
Fönster	3,3%	30	2,5%	40
Inre ytskikt	3,3%	30	3,3%	30
Köksinredning och vitvaror	4,0%	25	2,9%	35
Våtutrymmen	6,7%	15	3,3%	30
Installationer, el	3,3%	30	2,0%	50
Installationer, rör	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, ventilation	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, hiss	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, styr	3,3%	30	2,5%	40
Installationer, värme	3,3%	30	2,0%	50
Garage/car-ports etc	2,0%	50	2,0%	50
Hyresgästanpassningar	20,0%	5	10,0%	10

Marknadsvärdering av fastigheter

Under 2013 marknadsvärderas en större del av bolagens bostads- och lokalfastigheter av en extern konsult vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Av bostädernas bokförda värde har ca 85 % värderats av denne externa konsult. Bland lokalfastigheterna är ungefär lika stor andel värderad av samme externe värderade.

Värdet har bedömts med stöd av dels en ortsprismetod och dels en avkastningsmetod. Avkastnings-metoden (som också kallas för nuvärdesmetoden), kan ses som samlingsnamnet för de metoder där man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten.

Övriga fastigheter har värderats av tjänstemän inom koncernen genom en ren avkastningsmetod alternativt genom att värdera bedömt markvärde baserat på aktuella kända råmarkspriser inom kommunen. Utgångspunkten har varit att värdera enskild registerfastighet men då flera olika verksamheter bedrivits på samma registerfastighet har separata värderingar gjorts då olika avkastningskrav finns inom olika verksamheter.

För varje enskilt värderingsobjekt har ett avkastningskrav satts baserat på de kunskaper som finns om marknadens krav på avkastning för likvärda objekt. Avkastningskravet sätts på driftnettot vilket kallas direktavkastningskrav. Till detta läggs bedömd nivå av inflation vilket ger bolagets så kallade yield.

Spann för yield inom respektive affärsområde presenteras nedan:

	<i>Min</i>	<i>Max</i>
Bostäder	3,00%	5,25%
Lokaler	5,50%	12,50%

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 räntebetaldnignar, periodiseras över låneportföljens genomsnittliga löptid.

Skatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med BFNAR 2001:1. Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattemässiga värde för en tillgång eller skuld är det värde som tillgången eller skulden har för skatteändamål. Skillnaden mellan detta värde och bokfört värde är en s k temporär skillnad. Uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader och som medför eller reducerar skatt i framtiden. En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att skattemässiga underskott kan avräknas mot skattemässiga överskott.

På anläggningstillgångar görs skattemässigt maximala avskrivningar. För fastigheter har temporära skillnader beräknats genom att jämföra bokfört värde med skattemässigt kvarvarande avskrivningsbara värde.

Koncernförhållanden

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

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

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	1 963 234	1 937 070
Hysesbortfall	-7 581	0
Bränsle, parkering, VA mm	113 158	108 596
Övriga rörelseintäkter	10 492	3 600
	2 079 303	2 049 266

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Avgifter till samfällighetsförening	800 385	669 128
Underhåll	42 403	7 864
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	70 000	0
Övriga driftskostnader	639 250	15 464
	1 552 038	692 456

Av årets fastighetskostnader utgör 100 000 kr (100 000 kr) koncerninterna poster.

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

	2016-12-31	2015-12-31
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%
Andel män i styrelsen	86%	89%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

Not 4 Avskrivningar

	2016	2015
Avskrivningar byggnader	535 136	535 152
Avskrivningar markanläggningar	15 504	15 504
	550 640	550 656

Not 5 Central administration

	2016	2015
Revision och revisionsnära tjänster	10 125	66 250
Konsultkostnader	0	18 000
Övriga kostnader	56 794	156 041
	66 919	240 291

Av årets kostnader för central administration utgör 54 532kr (0 kr) koncerninterna poster.

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Entreprenadavkastning	26 488 095	0
Övriga intäkter	679	15
	26 488 774	15

Entreprenadavkastning avser skillnad mellan entreprenadpris för byggnation av Brf Sandlyckevägen och den produktionskostnad som exploateringsbolaget hade för hela projektet.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader	765 959	927 001
Övriga finansiella kostnader	0	78
	765 959	927 079

Av årets räntekostnader utgör 927 001 kr (993 736 kr) koncerninterna poster

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Lämnade koncernbidrag	-24 825 516	
	-24 825 516	0

Not 9 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till underskott	-167 485	91 578
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-12 184	-12 180
	-179 669	79 398
Redovisat resultat före skatt	807 592	-360 652
Skatteeffekt av:		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-177 670	79 343
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-121 141	-121 144
Ej skattepliktiga intäkter	0	55
Ej avdragsgilla kostnader	-1 724	
Underskottsavdrag från föregående taxering	-275	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	133 325	133 324
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-12 184	-12 180
	-179 669	79 398

Underskottsavdraget uppgår till 761 295 kr (345 028 kr)

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33 620 035	33 620 035
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar/bidrag	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 620 035	33 620 035
Ingående avskrivningar	-1 146 079	-595 423
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-550 640	-550 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 696 719	-1 146 079
Utgående redovisat värde	31 923 316	32 473 956
Bokfört värde byggnader	28 139 270	28 689 910
Bokfört värde mark	3 784 046	3 784 046
	31 923 316	32 473 956

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 121 344 kr (65 963 kr).

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	722 701	382 556
Inköp	114 881	340 145
Kostnadsförda och sålda projekt	-837 582	0
Överfört till byggnader	0	0
	0	722 701

Not 12 Uppskjuten skattefordran/skuld

	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	0	167 485
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-26 696	-14 512
	-26 696	152 973

Not 13 Övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Andelar i bostadsrättsförening	8 293 142	
	8 293 142	0

Andelar i 2 lägenheter i Bostadsrättsföreningen Sandlyckevägen, org.nr. 769630-2673

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 443 288	0
Inköp	53 568 617	7 443 288
Projekt som kostnadsförts	-61 011 905	
	0	7 443 288
Bostäder Sandlyckan	0	7 443 288
	0	7 443 288

Not 15 Vinstdisposition

	2016-12-31
Förslag till behandling av vinst	
Styrelsen föreslår att ansamlad vinst (kronor):	
balanserat resultat	-492 109
årets vinst	627 923
	135 814
behandlas så att	
i ny räkning överföres	135 814



Not 16 Övriga avsättningar

2016-12-31 **2015-12-31**

Avsättning för framtida åtaganden

4 010 000 0
4 010 000 **0**

Not 17 Långfristiga skulder

2016-12-31 **2015-12-31**

Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen

Förfaller inom 1 till 5 år

33 000 000 33 310 041
33 000 000 **33 310 041**

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Förfaller efter 5 år

0 0
0 **0**

Not 18 Koncernmellanhavanden

2016-12-31 **2015-12-31**

Fordran Öckerö Bostads AB

270 270

Skulder Öckerö Fastighets AB

-24 723 473 -30 083 275
-24 723 203 **-30 083 005**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2016-12-31 **2015-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter

182 018 151 776

Övriga upplupna kostnader

116 219 137 445
298 237 **289 221**

Not 20 Eventualförpliktelser

2016-12-31 **2015-12-31**


Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

Inga Inga

Lämnad garanti för handpenningar Brf Sandlyckevägen

7 650 000 7 650 000
7 650 000 **7 650 000**

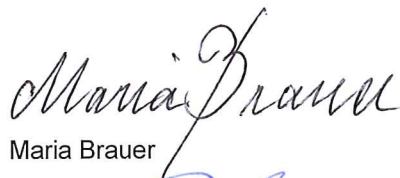
Öckerö den 13 mars 2017



Ingvar Svensson
Ordförande



Gunnar Alexandersson



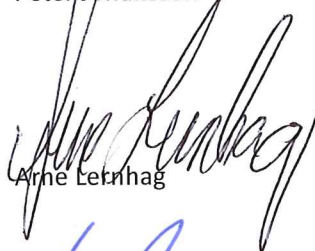
Maria Brauer



Peter Johansson



Max Lagrell



Arne Letrhag



Jan-Åke Simonsson



Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

27/3 2017



KPMG
Eva From
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Öckerö Fastighetsutveckling AB, org. nr 556871-8760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Öckerö Fastighetsutveckling AB för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Öckerö Fastighetsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Öckerö Fastighetsutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 4 april 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Öckerö Fastighetsutveckling AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Öckerö Fastighetsutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 27 mars 2017

KPMG AB



Eva From

Auktoriserad revisor

Till fullmäktige i:
Öckerö kommun

Till årsstämman i Öckerö Fastighetsutveckling AB
org. nr. 556871-8760

Granskningsrapport för år 2016

Vi, av fullmäktige i Öckerö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Öckerö Fastighetsutveckling AB:s verksamhet.

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

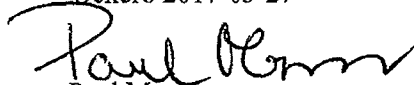
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

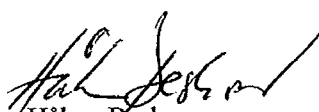
Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Öckerö 2017-03-27


Paul Magnusson
Lekmannarevisor


Håkan Beskow
Lekmannarevisor