

Årsredovisning
för
Öckerö Fastighetsutveckling AB

556871-8760

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Fastighetsutveckling AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

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

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

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 318	2 233	2 079	2 049	2 078
Resultat efter finansiella poster	-447	-1 313	25 633	-361	-327
Nettomarginal (%)	-19	-59	1 233	-18	-16
Balansomslutning	33 503	45 795	66 481	68 899	35 795
Soliditet (%)	31	22	3	2	5

Ägandeförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Öckerö Fastighets AB.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Annika Westh, ordförande

Gunnar Alexandersson, 1:e vice ordförande

Jan-Åke Simonsson, 2:e vice ordförande

Maria Brauer

Peter Johansson

Arne Lernhag

Tommy Wallhult

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 2018 uppgår resultat efter skatt till 46 tkr. Bolaget har under 2018 belastas tillkommande kostnader avseende eftermarknadsinsatser i entreprenaden av 20 bostadsrättslägenheter på Sandlyckevägen.

Fastighetsförvaltning

Vid verksamhetsårets slut ägde Öckerö Fastighetsutveckling AB 1 428 kvm bostadsyta i 20 äganderättslägenheter på området Breviks ängar i Öckerö kommun. 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 2016-2018.

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 föreningsstämorna 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. Sista året är därmed 2018. Från 2019 sker förhandlingar inom ramen för de ordinarie årliga förhandlingarna.

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. 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	8 182 134
årets vinst	46 351
	8 228 485

behandlas så att

i ny räkning överföres 8 228 485

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	1	2 318 082	2 232 666
Fastighetskostnader	2,3	-1 069 512	-1 391 206
Driftnetto		1 248 570	841 460
Avskrivningar	4	-550 506	-550 438
Bruttoresultat		698 064	291 022
Central administration	3,5	-61 189	-48 021
Försäljning av fastigheter		0	-265 919
Övriga rörelseintäkter	6	-330 220	-506 003
Rörelseresultat		306 655	-528 921
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-753 882	-783 833
Resultat efter finansiella poster		-447 227	-1 312 754
Bokslutsdispositioner	8	505 000	1 370 000
Resultat före skatt		57 773	57 246
Skatt på årets resultat	9	-11 422	-10 926
Årets resultat		46 351	46 320

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,11	30 822 372	31 372 878
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	10 700	0
Summa anläggningstillgångar		30 833 072	31 372 878
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 320	1 320
Övriga fordringar		0	6 928
Fordringar koncernföretag	16	505 000	1 370 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 952	67 976
		574 272	1 446 224
Kassa och bank		2 096 154	12 912 119
Summa omsättningstillgångar		2 670 426	14 358 343
SUMMA TILLGÅNGAR		33 503 498	45 731 221

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<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		8 182 135	8 135 814
Årets resultat		46 351	46 320
		8 228 486	8 182 134
Summa eget kapital		10 228 486	10 182 134
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	13	49 044	37 622
Summa avsättningar		49 044	37 622
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15	23 000 000	33 000 000
Summa långfristiga skulder		23 000 000	33 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		92 711	2 209 640
Skatteskulder		33 169	78 162
Skulder Öckerö kommun		19 493	28 533
Skulder koncernföretag	16	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	80 595	195 130
Summa kortfristiga skulder		225 968	2 511 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 503 498	45 731 221

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	8 135 814	46 320	10 182 134
Erhållna aktieägartillskott					0
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			46 320	-46 320	0
Årets resultat			0	46 351	46 351
Belopp vid årets utgång	2 000 000	0	8 182 134	46 351	10 228 485



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 skuldens 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

Under februari 2018 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 90 % värderats av denne externa konsult. Bland lokalfastigheterna är ungefär lika stor andel värderad av samme externa värderare.

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. För övriga fastigheter där värdering kan göras baserat på aktuella hyror kopplade till aktuella direktavkastningskrav görs en årlig desktopvärdering enligt schablonvärdering från värderingsprogram.

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 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

Finansiella instrument och derivat

Kostnader för derivat netto redovisas 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 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

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	2 193 794	2 086 875
Hysesbortfall	0	0
Bränsle, parkering, VA mm	123 238	134 209
Övriga rörelseintäkter	1 050	11 582
	2 318 082	2 232 666

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Avgifter till samfällighetsförening	834 282	965 849
Underhåll	74 486	192 861
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	73 691	72 000
Förvaltningsarvode	43 604	52 080
Övriga driftskostnader	43 449	108 416
	1 069 512	1 391 206

Av årets fastighetskostnader utgör 43 604 kr (52 080 kr) koncerninterna poster.

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

	2018-12-31	2017-12-31
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29%	29%
Andel män i styrelsen	71%	71%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

Not 4 Avskrivningar

	2018	2017
Avskrivningar byggnader	535 002	534 935
Avskrivningar markanläggningar	15 504	15 503
	550 506	550 438



Not 5 Central administration

	2018	2017
Revision och revisionsnära tjänster	15 750	15 750
Förvaltningsarvode	32 564	26 285
Övriga kostnader	12 875	5 986
	61 189	48 021

Av årets kostnader för central administration utgör 32 564 kr (26 285 kr) koncerninterna poster.

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Entreprenadavkastning	-330 220	-506 003
Övriga intäkter	0	0
	-330 220	-506 003

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader	753 882	783 833
	753 882	783 833

Av årets räntekostnader utgör 751 795 kr (783 833 kr) koncerninterna poster

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Lämnade koncernbidrag	0	0
Erhållna koncernbidrag	505 000	1 370 000
	505 000	1 370 000

Not 9 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till underskott	-582	1 302
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-10 840	-12 228
	-11 422	-10 926
Redovisat resultat före skatt	57 773	57 246
Skatteeffekt av:		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	-12 710	-12 594
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-121 111	-121 096
Ej skattepliktiga intäkter	0	1 667
Ej avdragsgilla kostnader	-88	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	133 327	133 325
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-10 840	-12 228
	-11 422	-10 926

Underskottsavdraget uppgår till 3 274 kr (5 917 kr)

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-2 247 157	-1 696 719
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-550 506	-550 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 797 663	-2 247 157
Utgående redovisat värde	30 822 372	31 372 878
Bokfört värde byggnader	27 038 326	27 588 832
Bokfört värde mark	3 784 046	3 784 046
	30 822 372	31 372 878

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 232 451 kr (176 927 kr).

Not 11 Marknadsvärden byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	30 822 372	31 372 878
Marknadsvärde bostadsfastigheter	50 000 000	50 000 000



Not 12 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	340 921	0
Kostnadsförda och sålda projekt	-330 221	0
Överfört till byggnader	0	0
	10 700	0

Not 13 Uppskjuten skattefordran/skuld

	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	701	0
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	-49 745	-37 622
	-49 044	-37 622

Not 14 Vinstdisposition

	2018-12-31
Förslag till behandling av vinst	
Styrelsen föreslår att ansamlad vinst (kronor):	
balanserat resultat	8 182 134
årets vinst	46 351
	8 228 485
behandlas så att i ny räkning överföres	8 228 485

Not 15 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	23 000 000	33 000 000
	23 000 000	33 000 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0

Not 16 Koncernmellanhavanden

	2018-12-31	2017-12-31
Fordran Öckerö Bostads AB	505 000	1 370 000
Skulder Öckerö Fastighets AB	0	0
	505 000	1 370 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	58 596	156 379
Upplupna räntekostnader	0	0
Övriga upplupna kostnader	21 999	38 751
	80 595	195 130


Not 18 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga kända händelser har hänt efter balansdagen vilken/vilka bedöms kunna materiellt påverka bokslutet.

Öckerö den 11 mars 2019



Anika Westh
Ordförande



Gunnar Alexandersson



Maria Brauer




Peter Johansson



Arne Lernhag



Jan-Åke Simonsson



Tommy Wallhult



Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 mars 2019



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 2018.

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 2018 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 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 revisionsssed 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.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 28 mars 2019

KPMG AB



Eva From

Auktoriserad revisor

Till fullmäktige i:
Öckerö kommun

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

Granskningsrapport för år 2018

Vi, av fullmäktige i Öckerö kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Öckerö Fastighetsutveckling AB:s verksamhet. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisionen.

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 årsstämman fastställda ägardirektiv.

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

Vi har under året granskat koncernens direktupphandlingar. Av bifogad rapport framgår att rutiner för direktupphandlingar måste utvecklas och stärkas så Lagen om offentlig upphandling efterlevs till alla delar.

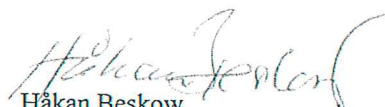
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i övrigt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Öckerö 2019-03-28



Paul Magnusson
Lekmannarevisor



Håkan Beskow
Lekmannarevisor

Bilaga:
KPMG Granskning av direktupphandlingar