

Arsredovisning
för

Öckerö Bostads AB

556943-4995

Räkenskapsåret

2020

10

10

10

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 202-01-01--2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning inom Öckerö kommun. Öckerö Fastighetsservice AB innehar 40 000 aktier (100 %) i Öckerö Bostads AB. Bolagets säte är Öckerö kommun. Detta är bolagets sjunde förvaltningsår.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	34 354	33 893	33 479	29 484	26 152
Resultat efter finansiella poster	1 945	172	-67	4 929	990
Nettomarginal (%)	6	1	0	17	4
Balansomslutning	295 015	290 877	291 546	288 183	260 418
Soliditet (%)	22	20	20	19	16

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Fredrik Lönn, ordförande

Jan-Åke Simonsson, 1:e vice ordförande

Fredrik Gustavsson

Lenart Samuelsson

Robertho Settergren

Anna Skrapste

Hans Andreasson, VD

Under perioden 2020-01-01--2020-05-07 var Annika Westh ordförande och Tommy Wallhult ledamot

Under perioden 2020-05-08--2021-02-18 var Tommy Wallhult ordförande

Under perioden 2020-06-15--2021-02-18 var Fredrik Lönn ledamot och därefter ordförande

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

Hans Gavin, auktoriserad revisor (EY)

Paul Magnusson, lekmannarevisor

Annelie Sundling, lekmannarevisor

Bolagsinformation

Namn Öckerö Bostads AB
Organisationsnummer 556943-4995
Säte Öckerö kommun

HA

Information om verksamheten

Resultat och finansiell ställning

För räkenskapsåret 2020 uppgår resultat efter skatt till ett överskott om 4 703 tkr. Av dessa utgör 3,9 mnkr koncernbidrag från moderbolaget för att i koncernen maximera avdrag för räntor. Bolaget förvärvade 1 januari 2014 fastigheter från koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB. Över 90 % av omsättningen kommer från bostadsfastigheter.

Fastighetsförvaltning

Bolagets förvaltning sköts genom förvaltningsavtal med koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB. Moderbolaget fakturerar dotterbolagen för den tid fastighetsskötare och administrativ personal arbetar mot respektive bolag. Gemensamma kostnader såsom licenser, bilkostnader fördelas efter schabloner baserat på nedlagd tid och förvaltd yta. Alla kostnader som är direkt hänförliga till respektive fastighet såsom reparationer, underhåll eller materialinköp redovisas direkt i korrekt bolag.

Underhållsprojekt och investeringar

Under året har en större renoveringsinsats genomförts på Svanvägen. Underhållsarbetena avsåg tvätt av tak och fasad samt målning av tak, liksom byten av dåliga fasadplank.

Marknad - uthyrningsläget

Under 2020 har bolaget fortsatt noterat en svårare marknad att hyra ut lägenheter på framför allt Röro och Heinövallen. Lägenheterna hyrs normalt ut men en ny process kommer att införas under 2021 vilket troligen kommer innebära korta ledtider och färre tomhyror.

Hyresjusteringar

Öckerö Fastighets AB nådde under våren en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna för bostadshyresgäster för 2020 höjs med 2,15 % i snitt gällande från 1 januari. För de med kallhyra blev hyresökningen 1,94 % och för de med varmhya 2,32 %. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal.

Finansiering

Fastigheterna som förvärvades av koncernmoderbolaget Öckerö Fastighets AB finansierades med reverser. Reverserna skrivs årligen om baserat på faktiska förhållande per bokslutsdatum.

Värdering av fastighetsbeståndet

Under 2020/2021 värderades delar av fastighetsbeståndet av extern värderingsman vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Under 2020 har också samtliga uthyrda fastigheter värderats i ett intern marknadsvärderingsverktyg. Denna värdering används dels för fastigheter som inte värderats av extern värderare, och dels används den för att stämma av eventuella förändring avseende de externt värderade fastigheterna.

Direktavkastningskrav som använts av extern värderare har använts för likvärdiga fastigheter för de internt värderade objekten. Marknadsläget är fortsatt gott och betydande övervärde redovisas även i årets bokslut.

Väsentliga faktorer som påverkar bolaget

Bolaget redovisar i år ett positivt resultat efter skatt. Driftnettet har ökat med 1,1 mnkr jämfört med föregående år. Räntekostnaderna på de koncerninterna lånen har också minskat med 0,5 mnkr som en följd av lägre snitträntor i koncernens upplåning.

Utsikter inför framtiden

Bolaget står inför både stora och spännande utmaningar i framtiden. Antal köande till lägenhet uppgår nu till över 2500 personer. Bolaget driver också flera detaljplaneprojekt, närmast Ankaret och Minnessten, vilka kan innebära en för bolaget god tillväxt av uthyrningsbara lägenheter.

Samtidigt finns det i likhet med andra bostadsbolag ett behov av underhåll på befintliga fastigheter. En stor utmaning för bolaget kommer att vara att prioritera dessa samt i eventuellt samarbete och samförstånd med Hyresgästföreningen hitta lösningar för att finansiera dessa, bland annat med hjälp av hyreshöjningar.

En finansieringsmöjlighet är också att avyttra fastigheter som inte långsiktigt ingår i bolagets strategiska bestånd eller sådana fastigheter med goda möjligheter till realisationsvinster.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 069 195
årets vinst	4 703 123
	23 772 318

disponeras så att

i ny räkning överföres 23 772 318

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

Handwritten initials

Resultaträkning	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	1	34 353 670	33 893 434
Fastighetskostnader	2,3	-20 944 923	-21 613 801
Driftnetto		13 408 747	12 279 633
Av- och nedskrivningar	4	-4 934 196	-4 939 233
Bruttoresultat		8 474 551	7 340 400
Central administration	3,5	-2 225 448	-2 383 743
Övriga rörelseintäkter		7 352	18 978
Rörelseresultat		6 256 455	4 975 635
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 166	4 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 315 850	-4 808 223
Resultat efter finansiella poster		1 944 771	172 001
Bokslutsdispositioner	7	3 934 162	0
Resultat före skatt		5 878 933	172 001
Skatt på årets resultat	8	-1 175 810	-558 541
Årets resultat		4 703 123	-386 540

 HA

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,10	279 648 683	283 297 268
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 487 905	1 423 720
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	440 105	1 585 566
Summa anläggningstillgångar		281 576 693	286 306 554
Omsättningstillgångar			
<i>Lager</i>			
Lager		252 535	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 415	31 879
Övriga fordringar		275 440	106 035
Fordringar på koncernföretag	16	1 953 397	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 382	4 481
		2 256 634	142 395
<i>Kassa och bank</i>		10 928 728	4 427 730
Summa omsättningstillgångar		13 437 897	4 570 125
SUMMA TILLGÅNGAR		295 014 590	290 876 679

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		40 000 000	40 000 000
		40 000 000	40 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		19 069 195	19 455 735
Årets resultat		4 703 123	-386 540
		23 772 318	19 069 195
Summa eget kapital		63 772 318	59 069 195
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	14	2 515 050	1 339 241
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernföretag		223 200 000	223 200 000
Summa långfristiga skulder		223 200 000	223 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 380 187	1 491 120
Skatteskulder		537 899	694 438
Skulder till koncernföretag	16	61 856	2 061 306
Skulder Öckerö kommun		902 132	443 183
Övriga skulder		12 341	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 632 807	2 578 196
Summa kortfristiga skulder		5 527 222	7 268 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 014 590	290 876 679

al

HA

Förändring av eget kapital

Antal aktier: 40 000
Kvotvärde: 1 000

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 000 000	0	19 455 735	-386 540	59 069 195
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-386 540	386 540	0
Årets resultat				4 703 123	4 703 123
Belopp vid årets utgång	40 000 000	0	19 069 195	4 703 123	63 772 318

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 hyran avser. 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. Med beaktande av det nya regelverket om ränteavdragsbegränsningar som gäller från 2019 har ränta ej aktiverats från innevarande år.

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 %</i>	<i>Min år</i>	<i>Max %</i>	<i>Max år</i>
Stomme	1,3%	80	0,8%	120
Yttertak	2,5%	40	2,0%	50
Fasad	3,3%	30	2,0%	50
Fönster	3,3%	30	2,5%	40
Inre ytskikt	4,0%	25	3,3%	30
Köksinredning och vitvaror	6,7%	15	2,9%	35
Våtutrymmen	3,3%	30	3,3%	30
Installationer, el	2,5%	40	2,0%	50
Installationer, rör	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, ventilation	2,0%	50	2,0%	50
Installationer, hiss	3,3%	30	2,0%	50
Installationer, styr	3,3%	30	2,5%	40
Installationer, värme	2,0%	50	2,0%	50
Garage/car-ports etc	2,0%	50	2,0%	50
Hyresgästanpassningar	20,0%	5	10,0%	10

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 Bostads AB ägs till 100 % av Öckerö Fastighetsservice AB (556943-5018) som 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.

Marknadsvärdering av fastigheter

Under januari 2020 marknadsvärderas en större del av bolagens bostads- och lokalfastigheter av en extern konsult vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Av bostädernas marknadsvärden har 77 % värderats av denne externe konsult. Bland lokalfastigheterna är motsvarande siffra 82 %.

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 in- och utbetalningar 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.

	<i>Min</i>	<i>Max</i>
Bostäder	3,00%	4,75%
Lokaler	4,50%	6,50%

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.

M

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter bostäder	30 523 659	29 250 331
Hysesintäkter lokaler	2 109 674	2 081 391
Bränsle, parkering, VA mm	2 040 929	1 993 274
Hysesbortfall	-507 356	-148 090
Övriga rörelseintäkter	186 764	716 528
	34 353 670	33 893 434

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ei	-1 090 269	-1 286 752
Vatten	-1 929 753	-1 719 962
Sophämtning	-1 125 316	-1 065 097
Underhåll	-10 161 824	-9 996 093
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 360 238	-2 413 260
Förvaltningsarvode	-2 807 116	-3 174 328
Övriga driftskostnader	-1 470 407	-1 958 309
	-20 944 923	-21 613 801

Av årets fastighetskostnader utgör 2 807 116 kr (3 174 328 kr) koncerninterna poster.

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

	2020-12-31	2019-12-31
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	29%
Andel män i styrelsen	86%	71%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%

Not 4 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Avskrivningar byggnader	-4 473 144	-4 341 502
Avskrivningar markanläggningar	-309 037	-300 803
Avskrivningar inventarier och transportmedel	-136 925	-132 995
Nedskrivningar/utrangeringar	-15 090	-163 933
	-4 934 196	-4 939 233

Not 5 Central administration	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revision och revisionsnära tjänster	-139 180	-77 035
Förvaltningsarvode	-2 031 606	-2 163 035
Konsultkostnader	-24 691	-61 250
Övriga kostnader	-29 971	-82 423
	-2 225 448	-2 383 743

Av årets kostnader för central administration utgör 2 031 606 kr (2 163 035 kr) koncerninterna poster.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader	-4 315 850	-4 808 223
	-4 315 850	-4 808 223

Av årets räntekostnader utgör 4 311 694 kr (4 806 863 kr) koncerninterna poster

Not 7 Bokslutsdispositioner	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Erhållna koncernbidrag	3 934 162	0
	3 934 162	0

Not 8 Skatt på årets resultat	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Skatt på årets resultat	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-983 726	-91 188
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-192 084	-467 353
	-1 175 810	-558 541
Redovisat resultat före skatt	5 878 933	172 001

Skatteeffekt av:

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %)	-1 258 092	-36 808
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-957 253	-929 081
Skatteeffekt av komponentbyte	207 345	274 552
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0	48 377
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-758	-239
Konsekvens på underskott av ändrad skattesats	-24 566	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	1 064 230	1 050 619
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-14 632	-498 608
Konsekvens på temporära skillnader av ändrad skattesats	122 238	122 238
Skatteeffekt av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-314 322	-467 353
	-1 175 810	-558 541

Underskottsavdraget uppgår till 3 070 749 kr (7 421 885 kr)

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	302 213 319	297 874 657
Försäljningar/utrangeringar	-19 407	-202 388
Omklassificeringar/bidrag	1 148 686	4 541 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	303 342 598	302 213 319
Ingående avskrivningar	-18 916 051	-14 312 201
Försäljningar/utrangeringar	4 317	38 455
Årets avskrivningar	-4 782 181	-4 642 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 693 915	-18 916 051
Utgående redovisat värde	279 648 683	283 297 268
Bokfört värde byggnader	228 488 977	231 993 221
Bokfört värde markanläggningar	5 204 499	5 348 840
Bokfört värde mark	45 955 207	45 955 207
	279 648 683	283 297 268

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 15 279 731 kr (13 810 938 kr).

Not 10 Marknadsvärden byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	264 154 658	267 451 322
Marknadsvärde bostadsfastigheter	528 100 000	491 700 000
Bokfört värde lokalfastigheter	10 289 526	10 497 106
Marknadsvärde lokalfastigheter	27 400 000	25 600 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 246 457	2 246 457
Omklassificeringar	201 110	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 447 567	2 246 457
Ingående avskrivningar	-822 737	-689 742
Årets avskrivningar	-136 925	-132 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-959 662	-822 737
Utgående redovisat värde	1 487 905	1 423 720

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 585 566	1 242 130
Inköp	2 509 003	5 408 984
Överfört till byggnader	-1 148 686	-4 541 050
Överfört till inventarier	-201 110	0
Projekt som kostnadsförts	-2 304 668	-524 498
	440 105	1 585 566

Not 13 Vinstdisposition

	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition	

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 069 195
årets vinst	4 703 123
	23 772 318

disponeras så att i ny räkning överföres	23 772 318
---	------------

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	-632 575	-1 616 300
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	3 147 625	2 955 541
	2 515 050	1 339 241

Not 15 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	223 200 000	223 200 000
	223 200 000	223 200 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0

Not 16 Koncernmellanhavanden

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran Öckerö Fastighets AB	1 946 402	0
Skuld Öckerö Fastighets AB	0	-1 999 450
Skuld Öckerö Fastighetservice AB	-61 856	-61 856
Fordran Öckerö Fastighetsutveckling AB	6 995	0
	1 891 541	-2 061 306

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 332 999	2 238 195
Övriga upplupna kostnader	299 808	340 001
	2 632 807	2 578 196

Not 18 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
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 Bostads AB
Org. nr 556943-4995

Öckerö den 8 mars 2021



Fredrik Lönn
Ordförande



Fredrik Gustavsson



Lennart Samuelsson



Robertho Settergren



Jan-Åke Simonsson



Anna Skrapste



Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3-2021



EY
Hans Gavin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB, org.nr 556943 - 4995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Öckerö Bostads AB för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Öckerö Bostads AB:s finansiella ställning per den 31 december 2020 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 Bostads 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 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 att 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 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 Bostads AB för räkenskapsåret 2020 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 Bostads AB enligt god revisionssed 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 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 räkenskaper. 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 25, 3 2021

Ernst & Young AB


Hans Gavin
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till bolagsstämman i Öckerö Bostads AB
Till kommunfullmäktige och kommunstyrelsen för kännedom

Org.nr 556943-4995

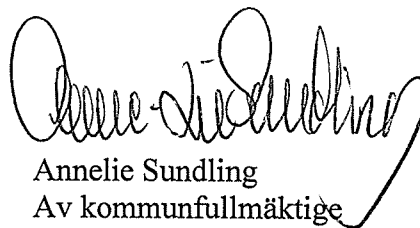
Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2020. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi 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 inte.

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



Paul Magnusson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Annelie Sundling
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor