

Årsredovisning
för
Öckerö Bostads AB

556943-4995

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

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 nionde förvaltningsår.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	36 299	34 572	34 354	33 893	33 479
Resultat efter finansiella poster	3 447	4 499	1 945	172	-67
Nettomarginal (%)	9	13	6	1	0
Balansomslutning	278 561	299 594	295 015	290 877	291 546
Soliditet (%)	25	22	22	20	20

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Fredrik Lönn, ordförande

Alf Benson, 1:e vice ordförande

Jan-Åke Simonsson, 2:e vice ordförande

Dan Eliasson

Lennart Samuelsson

Robertho Settergren

Hans Andreasson, VD

Dan Eliasson valdes som styrelseledamot 2022-04-28

Anna Skrapste var styrelseledamot t.om. 2023-03-08

Till revisorer under gångna verksamhetsåret har utsetts:

Anders Linusson, auktoriserad revisor (EY)

Paul Magnusson, lekmannarevisor

Annelie Sundling, lekmannarevisor

Bolagsinformation

Namn Öckerö Bostads AB

Organisationsnummer 556943-4995

Säte Öckerö kommun 

Information om verksamheten

Resultat och finansiell ställning

För räkenskapsåret 2022 uppgår resultat efter skatt till ett överskott om 1,6 Mnkr. Bolaget lämnar koncernbidrag om 1,0 mnkr till moderbolaget vilket motsvarar den maximalt tillåtna värdeöverföringen enligt Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. 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 förvaltat yta. Alla kostnader som är direkt hänförlig till respektive fastighet såsom reparationer, underhåll eller materialinköp redovisas direkt i korrekt bolag.

Underhållsprojekt och investeringar

Under året har etapp 2 i renoveringen av Koster- och Korvettvägen genomförts med målningsarbeten. Tre planerade lägenhetsrenoveringar har genomförts.

Marknad - uthyrningsläget

I juni 2021 övergick administrationen av koncernens bostadskö till Boplats. De som tidigare stod i kön har fortsatt förtur till bolagets lägenheter. Koncernen upplever en enklare uthyrningssituation med en förenklad process och kortare ledtider. Under året har ett större antal omflyttningar gjorts än föregående år.

Hysesjusteringar

Öckerö Fastighets AB nådde under våren en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna för bostadshyresgäster för 2022 höjs med 1,9 % i snitt gällande från 1 januari. För de områden med presumtionshyra (Heinöwallen) höjdes hyrorna med 1,0 %, för övriga hyresgäster med varmhyra med 2,5 % och för hyresgäster med kallhyra med 1,9 %. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal. KPI, som reglerar indexering av nästan samtliga avtal, ökade inför 2022 med 2,81 %.

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 2022 värderades delar av fastighetsbeståndet av extern värderingsman. Under 2022 har också samtliga uthyrda fastigheter värderats i ett internt 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. Marknadsvärdena sjunker något men bokförda värden bedöms kunna försvaras.

Väsentliga faktorer som påverkar bolaget

Bolaget redovisar även i år ett positivt resultat efter skatt. Driftnettot har minskat med 1,3 mnkr jämfört med föregående år. Räntekostnaderna på de koncerninterna lånen har också minskat med 0,6 mnkr som en följd av lägre snitträntor i koncernens upplåning.

Utsikter inför framtiden

I december antogs Verksamhets- och affärsplan för perioden 2021-2027. I denna finns en strategisk plan för att åstadkomma fler bostäder och hyresrätter inom kommunen. Koncernen har stora utmaningar framför sig vad gäller löpande drift och förvaltning. Kostnadsutvecklingen de senaste åren innebär stora utmaningar avseende underhållsplaneringen. De ökade räntekostnaderna i moderbolaget kommer innebära högre räntekostnader även i dotterbolaget Öckerö Bostads AB.

Under 2023 påbörjas byggnationen av ca 40 hyresrätter på Björkö vilka planeras att stå färdiga under våren 2024. En intern överlåtelse av marken kommer att ske under 2023 där byggnationen sedan genomförs med Öckerö Bostads AB som byggherre.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 336 099
årets vinst	1 643 294
	28 979 393

disponeras så att

i ny räkning överföres 28 979 393

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

h

Resultaträkning	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	1	36 299 363	34 572 191
Fastighetskostnader	2,3	-22 391 132	-19 410 742
Driftnetto		13 908 231	15 161 449
Av- och nedskrivningar	4	-4 966 615	-5 028 419
Bruttoresultat		8 941 616	10 133 030
Central administration	3,5	-2 626 309	-2 030 581
Övriga rörelseintäkter		163 999	49 427
Rörelseresultat		6 479 306	8 151 876
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 156	5 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 054 174	-3 658 730
Resultat efter finansiella poster		3 447 288	4 498 704
Bokslutsdispositioner	7	-984 000	0
Resultat före skatt		2 463 288	4 498 704
Skatt på årets resultat	8	-819 994	-934 924
Årets resultat		1 643 294	3 563 780

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,10	271 018 001	275 834 328
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 315 186	1 350 979
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	199 954
Summa anläggningstillgångar		272 333 187	277 385 261
Omsättningstillgångar			
<i>Lager</i>			
Lager		128 108	228 620
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		216 235	126 659
Skattefordringar		43 029	177 142
Övriga fordringar		1 360 888	357 693
Fordringar på koncernföretag	16	937 864	1 934 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 152	9 021
		2 567 168	2 605 227
<i>Kassa och bank</i>		3 532 775	19 375 062
Summa omsättningstillgångar		6 228 051	22 208 909
SUMMA TILLGÅNGAR		278 561 238	299 594 170 <i>h</i>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		27 336 099	23 772 319
Årets resultat		1 643 294	3 563 780
		28 979 393	27 336 099
Summa eget kapital		68 979 393	67 336 099
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	14	3 545 918	3 449 974
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernföretag		200 000 000	223 200 000
Summa långfristiga skulder		200 000 000	223 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 364 609	1 932 331
Skulder till koncernföretag	16	62 359	62 359
Skulder Öckerö kommun		871 757	861 262
Övriga skulder		29 505	17 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 707 697	2 734 823
Summa kortfristiga skulder		6 035 927	5 608 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		278 561 238	299 594 170 <i>h</i>

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	23 772 319	3 563 780	67 336 099
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 563 780	-3 563 780	0
Årets resultat				1 643 294	1 643 294
Belopp vid årets utgång	40 000 000	0	27 336 099	1 643 294	68 979 393 <i>h</i>

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 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. 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
Hyresgästpassningar	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 2022 marknadsvärderades en större del av bolagens bostads- och lokalfastigheter av en extern konsult vilken är av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare. Av bostädernas marknadsvärden har 73 % värderats av denne externe konsult. Bland lokalfastigheterna är motsvarande siffra 78 %.

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 marknads 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 marknads 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.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter bostäder	31 651 762	30 814 298
Hysesintäkter lokaler	1 960 004	2 029 708
Bränsle, parkering, VA mm	2 050 007	2 050 037
Hysesbortfall	-236 909	-554 293
Övriga rörelseintäkter	874 499	232 441
	36 299 363	34 572 191

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

Not 2 Fastighetskostnader	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	-1 226 650	-1 266 376
Vatten	-1 907 612	-1 881 879
Sophämtning	-1 234 632	-1 146 899
Underhåll	-10 911 504	-8 884 913
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-554 977	-1 488 841
Förvaltningsarvode	-2 623 675	-2 372 211
Övriga driftskostnader	-3 932 082	-2 369 623
	-22 391 132	-19 410 742

Av årets fastighetskostnader utgör 2 623 675 kr (2 372 211 kr) koncerninterna poster.

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

	2022-12-31	2021-12-31
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%
Andel män i styrelsen	86%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75%	100%

Not 4 Avskrivningar	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Avskrivningar byggnader	-4 507 291	-4 494 329
Avskrivningar markanläggningar	-309 036	-309 036
Avskrivningar inventarier och transportmedel	-150 288	-136 926
Nedskrivningar/utrangeringar	0	-88 128
	-4 966 615	-5 028 419

Not 5 Central administration

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revision och revisionsnära tjänster	-135 039	-125 114
Förvaltningsarvode	-1 709 703	-1 791 787
Konsultkostnader	-659 699	-17 828
Övriga kostnader	-121 868	-95 852
	-2 626 309	-2 030 581

Av årets kostnader för central administration utgör 1 709 703 kr (1 791 787 kr) koncerninterna poster.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader	-3 054 174	-3 658 730
	-3 054 174	-3 658 730

Av årets räntekostnader utgör 3 057 443 kr (3 658 489 kr) koncerninterna poster

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-984 000	0
	-984 000	0

Not 8 Skatt på årets resultat	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Skatt på årets resultat	-394 745	0
Skattekostnad för tidigare taxering	-329 305	-272 765
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	-359 809
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-95 944	-302 350
	-819 994	-934 924

Redovisat resultat före skatt **2 463 288** **4 498 704**

Skatteeffekt av:

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-507 437	-926 733
Skatteeffekt korrigerig tidigare år	-329 305	-3 612
Övriga ej skattepliktiga intäkter	22	502
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-5 203	0
Skatteeffekt av återföring av tidigare ej avdragsgilla räntor	21 929	0
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	0	-5 081
	-819 994	-934 924

Underskottsavdraget uppgår till 0 kr (0 kr)

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	304 309 358	303 342 598
Försäljningar/utrangeringar	0	-110 378
Omklassificeringar/bidrag	0	1 077 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 309 358	304 309 358
Ingående avskrivningar	-28 475 030	-23 693 915
Försäljningar/utrangeringar	0	22 250
Årets avskrivningar	-4 816 327	-4 803 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 291 357	-28 475 030
Utgående redovisat värde	271 018 001	275 834 328
Bokfört värde byggnader	220 476 367	224 983 658
Bokfört värde markanläggningar	4 586 427	4 895 463
Bokfört värde mark	45 955 207	45 955 207
	271 018 001	275 834 328

Det skattemässiga restvärdet på byggnader understiger det bokförda med 17 213 194 kr (16 747 449 kr).

Not 10 Marknadsvärden byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Bokfört värde bostadsfastigheter	256 557 210	260 856 923
Marknadsvärde bostadsfastigheter	480 500 000	527 400 000
Bokfört värde lokalfastigheter	9 874 364	10 081 942
Marknadsvärde lokalfastigheter	23 500 000	23 700 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 447 567	2 447 567
Inköp	114 495	0
Försäljningar/utrangeringar	-311 082	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 250 980	2 447 567
Ingående avskrivningar	-1 096 588	-959 662
Försäljningar/utrangeringar	311 082	0
Årets avskrivningar	-150 288	-136 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-935 794	-1 096 588
Utgående redovisat värde	1 315 186	1 350 979

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	199 954	440 105
Inköp	962 269	4 600 252
Överfört till byggnader	0	-1 077 138
Projekt som kostnadsförts	-1 162 223	-3 763 265
	0	199 954

Not 13 Vinstdisposition

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	27 336 099
årets vinst	1 643 294
	28 979 393
disponeras så att i ny räkning överföres	28 979 393 <i>h</i>

h
Ha

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott	0	0
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader	3 545 918	3 449 974
	3 545 918	3 449 974

Not 15 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	200 000 000	223 200 000
	200 000 000	223 200 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	0	0
	0	0

Not 16 Koncernmellanhavanden

	2022-12-31	2021-12-31
	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Öckerö Fastighets AB	937 864	1 934 712
Skuld Öckerö Fastighetservice AB	-61 856	-61 856
Skuld Öckerö Fastighetsutveckling AB	-503	-503
	875 505	1 872 353

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 477 026	2 508 088
Övriga upplupna kostnader	230 671	226 735
	2 707 697	2 734 823

Not 18 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
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. *h*

Öckerö den 17 mars 2023



Fredrik Lönn
Ordförande



Alf Benson
Styrelseledamot



Dan Eliasson
Styrelseledamot



Lennart Samuelsson
Styrelseledamot



Robertho Settergren
Styrelseledamot

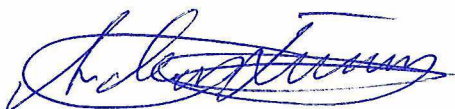


Jan-Åke Simonsson
Styrelseledamot



Hans Andreasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *23/3 2023*



EY
Anders Linusson
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 2022.

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 2022 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 revisionsd 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 revisionsd 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 av Öckerö Bostads AB för räkenskapsåret 2022 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 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 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 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 23/3 2023

Ernst & Young AB



Anders Linusson
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 2022. 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.

Datum enligt digitala signaturer.

Paul Magnusson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Anne-Lie Sundling
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNELIE SUNDLING

Lekmannarevisor

Serienummer: 19530318xxxx

IP: 78.71.xxx.xxx

2023-03-17 16:41:33 UTC



PAUL MAGNUSSON

Lekmannarevisor

Serienummer: 19660707xxxx

IP: 192.157.xxx.xxx

2023-03-20 08:00:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>